

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ANGERA SECURITISATION XXX**

contro: **XXX XXX SRL**

N° Gen. Rep. **183/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Laboratorio artigianale in Varese
Via Renè Vanetti 12

Aggiornamento al 9 agosto 2023

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studioparottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: sez. VA , foglio 6 , particella 14594 , sub 2

2. Possesso

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Possesso: Al momento del sopralluogo libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Creditore Procedente: Angera Securitisation XXX

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Renè Vanetti 12 Varese - 21100

Continuità delle trascrizioni: si

**Bene in Varese
Via Renè Vanetti 12**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione laboratorio artigianale posta al piano terra in fabbricato a destinazione mista (residenza, attività artigianali, depositi) situato nella frazione Biumo Inferiore di Varese, in fregio alla via Renè Vanetti

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Laboratorio per arti e mestieri [C/3] sita in via Renè Vanetti n. 12 – Varese (21100)

Unità immobiliare posta al piano terra composta da laboratorio con bagno e, in adiacenza, due vani laboratori con bagno con ingresso separato e indipendente,. L'unità dispone anche di un cortile di proprietà antistante gli ingressi

Quota e tipologia del diritto:

- **Xxx Xxx srl** titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **Angera Securitisation XXX**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Xxx Xxx srl p. iva XXXXXXXXXX

Descrizione:

Comune di Varese- laboratorio per arti e mestieri : Fg. 6 Mapp. 14594 sub 2- Cat C/3, - classe 4, consistenza 64 mq, totale con aree scoperte 89 mq - rendita € 161.89 piano: terra

Dati derivanti da:

- costituzione del 17/05/1990 in atti dal 02/11/1991 (n. 273/1990)
- classamento del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 legge 154/88 pf/98 (n. VA2516/1998)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 19/10/2006 pratica n. VA0231454 in atti dal 19/10/2006
- diversa distribuzione degli spazi interni (n.16858.1/2006)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2009 pratica n. VA0244231 in atti dal 29/07/2009
- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36804.1/2009)
- variazione nel classamento del 29/07/2010 pratica n. VA0238143 in atti dal 29/07/2010
- variazione di classamento (n. 17261.1/2010)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

- Via Renè Vanetti
- Area comune
- Altro immobile al mapp.1160
- Area libera altra proprietà mapp. 34010
- Cortile di proprietà

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06.02.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.09.2009

(All. E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.09.2009 estratta dalla scrivente in data 06.02.2023; all. A visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.04.2023, all. F estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Quartiere Biumo Inferiore, caratterizzato da un'edilizia a destinazione mista (residenziale - servizi, negozi) risalente agli anni '60, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale ed extraurbano con scarsa possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

E' presente nelle immediate vicinanze la fermata dell'autobus urbano linea P che collega la frazione al centro e alle stazioni ferroviarie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 06/02/2022 ad ore 10.15 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Tomas Marocco 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 "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e disabitato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 17.04.2023 non risultano contratti di locazione in essere

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 1 alla data del 28.03.2023 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:

DOMANDA GIUDIZIALE n. 12275 del 07/08/2007 – esecuzione in forma specifica RG4106/2007 - CANCELLATA A RUOLO il 12.12.2008 ai sensi art.309 cpc.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 30.10.2022 rep. 3067 trascritto a Varese il 14.12.2022 ai nn. 26471/18764 promosso da ANGERA SECURITISATION XXX contro l'esecutato XXX XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

*Pignoramento eseguito per la somma di **euro € 51.169,17**, calcolata al 26.07.2021 INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE, come riportato nell'istanza di vendita.*

Altre trascrizioni:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DA RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO del 12.12.2019 rep. 3739/11719 trascritto a Varese il 13.12.2019 ai nn. 22699/3771 promosso da ANGERA SECURI-

TISATION XXX contro l'esecutato XXX XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 28.03.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

nessuna : la scrivente sottolinea che l'unità immobiliare è indipendente rispetto alle unità adiacenti e non è presente nessun condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non presenti

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas che serve solo la porzione a nord verso strada. La porzione sud no è riscaldata.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 26.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. XXX XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita del 02/12/2008 Notaio NOLI ALFREDO di GALLARATE (VA) Repertorio n. 12349 trascritto a Varese n. 17440.1/2008 del 23/12/2008,

In atto si legge quanto segue: " officina magazzino composta di tre vani al piano terreno con antistante area in proprietà esclusiva di circa mq 60 ."

Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

NEL TRASCRIVENDO TITOLO TROVASI SCRITTO FRA L'ALTRO QUANTO SEGUE: "ART. 1) LA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E C. S.N.C.", COME SOPRA RAPPRESENTATA, CON QUEST'ATTO, SENZ'ALCUNA RISERVA E CON OGNI GARANZIA DI LEGGE PER I CASI DI MOLESTIE ED EVIZIONE, VENDE E TRASFERISCE ALLA SOCIETA' "XXX XXX XXX" CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, IN BUONA FEDE ACCETTA ED ACQUISTA, LA PIENA, ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI VARESE (VA) , NEL FABBRICATO AVENTE ACCESSO DALLA VIA RENE' VANETTI N. 12 E PRECISAMENTE: OFFICINA-MAGAZZINO COMPOSTA DI TRE VANI AL PIANO TERRENO CON ANNESSA ANTISTANTE AREA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA DI CIRCA METRI QUADRATI SESSANTA, IL TUTTO QUALE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VARESE, CON I SEGUENTI DATI: SEZIONE URBANA VA FOGLIO 6 PARTICELLA NUMERO 14594 SUB. 2 VIA RENE' VANETTI N. 12 P. T CAT. C/3 CL. 4 MQ. 64 SUP. CAT. MQ. 87 R.C. EURO 161,96 I CONFINI IN UNICO CORPO ED IN CONTORNO DEI LOCALI ED ANNESSA AREA SONO: LA VIA RENE' VANETTI, AREA COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, AREA COMUNE, CON ALDILA' PARTICELLA 1160, PARTICELLA 909. LE PARTI SI SCAMBIANO, SOTTOSCRITTA DA ESSE, LA PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DELLO STATO DEI LUOGHI, PER MIGLIOR IDENTIFICAZIONE DI QUANTO QUI COMPRAVENDUTO. PROVENIENZA: QUANTO COMPRAVENDUTO PERVENNE ALL'ODIERNA PARTE VENDITRICE, COME I QUI INTERVENUTI RAPPRESENTANTI DICHIARANO, PER MAGGIOR ACQUISTO FATTO DA PARTE DELLA ORIGINARIA SOCIETA' DENOMINATA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] XXX" CON SEDE IN VARESE, CON ATTO ROGITO NOTAR GIUSEPPE BONAZZOLA DI VARESE IN DATA 24 GIUGNO 1953 REP. N. 19708/8295, TRASCRITTO A VARESE IN DATA 22 LUGLIO 1953 AI NUMERI 3096/2811 CUI SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO RITENENDOLO LE PARTI PER QUI INTEGRALMENTE E LETTERALMENTE TRASCRITTO. I RAPPRESENTANTI DELLA PARTE VENDITRICE DICHIARANO ALTRESI' CHE: A) CON ATTO A ROGITO NOTAR IGNAZIO LEOTTA DI SAMARATE IN DATA 21.4.1997 REP. N. 22877/3869, REGISTRATO AGALLARATE IL 12.5.1997 AL N. 1972 SERIE 1, LA PREDETTA SOCIETA' HA, A SEGUITO DI SUBINGRESSO DI EREDI DEL SOCIO DEFUNTO SIGNORA GHIELMI ANGIOLETTA (O ANGELA) E DI CESSIONE QUOTE, MODIFICATO, TRA L'ALTRO LA RAGIONE SOCIALE NELL'ATTUALE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E C. S.N.C."; LA TRASCRIZIONE INERENTE L'UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO VERRA' ESEGUITA A TOTALE CURA E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE E COMUNQUE PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO; B) CON ALTRO ATTO A ROGITO NOTAR IGNAZIO LEOTTA ORA NOTAIO IN VARESE IN DATA 15.2.2002 REP. N. 28605/6750, REGISTRATO A VARESE IL 1.3.2002 AL N.1016 SERIE 1, LA PREDETTA SOCIETA' HA MODIFICATO I PROPRI PATTI SOCIALI A SEGUITO DEL SUBINGRESSO DEGLI EREDI DEL SOCIO DEFUNTO SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] SENZA MODIFICARE LA RAGIONE SOCIALE E SENZA PERTANTO NECESSITA' DI TRASCRIZIONE DEL DETTO ATTO. ART. 2) QUANTO COMPRAVENDUTO VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI TROVASI, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, COMUNIONE, CONDOMINIO E CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, NONCHE' CON GLI ONERI, LIMITI E VINCOLI PORTATI DA ATTI REGOLARMENTE TRASCRITTI O IMPOSTI DALLA LEGGE; E/O CON GLI EVENTUALI ONERI, LIMITI E VINCOLI PORTATI DAGLI ISTRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI VARESE CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHA-

RA DI BEN CONOSCERE; IN PARTICOLARE, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SU TUTTI GLI ENTI E SERVIZI COMUNI DEL FABBRICATO, IN CUI LE STESSE SI TROVANO, TALI PER LEGGE O PER DESTINAZIONE ED USO, E/O QUALI RISULTANTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE CHE LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA AD OSSERVARE E FAR OSSERVARE AI PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO; PER LIBERO DA PESI, ONERI E IPOTECHE, TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI E GIURIDICAMENTE DISPONIBILE, COME LA PARTE VENDITRICE ESPRESSAMENTE GARANTISCE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE NE PRENDE ATTO, FATTA ECCEZIONE PER LA TRASCRIPTIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEGLI ACCORDI PRESI TRA LE ODIERNE PARTI CONTRAENTI, TRASCRIPTIONA A VARESE IN DATA 7.8.2007 AI NUMERI 202264/12275 CONTRO LA SOCIETA' SUDDETTA ED A FAVORE DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] COME SOPRA GENERALIZZATO, SOCIO, CONSIGLIERE E RAPPRESENTANTE DELL'ODIERNA PARTE ACQUIRENTE. ART. 3) IL PREZZO DELLA VENDITA CHE PRECEDE SI E' CONVENUTO IN EURO SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO (70.000,00=) OLTRE I.V.A. A' SENSI DI LEGGE. A/1) PER QUANTO ATTUENE LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA, PER COME PRESCRITTO DAL D.P.R. 380/2001 E PER QUANTO ANCORA VIGENTE DALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47: A) DICHIARIAMO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI QUEST'ATTO E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTERIORE ALL'1.9.1967 NELLA TOTALE OSSERVANZA DELLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI ALL'EPOCA; CHE L'IMMOBILE STESSO, DALLA DATA DELLA SUA COSTRUZIONE FINO AD OGGI NON HA SUBITO MODIFICAZIONI TALI DA COMPORTARE IL RILASCIO DI ULTERIORI LICENZE, CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O D.I.A. E CHE A TUTT'OGGI NON SONO STATI ALLA SOTTOSCRITTA PARTE VENDITRICE NOTIFICATI PROVVEDIMENTI CHE ABBIANO ACCERTATO O SANZIONATO L'ESISTENZA DI ABUSI O IRREGOLARITA' EDILIZIE O CHE ABBIANO DISPOSTO L'ABLAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' O STATUITO L'INDISPONIBILITA' DEL DIRITTO STESSO; B) CHE L'IMMOBILE NON E' GRAVATO DA VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO DECENNALE EX LEGE 21.11.2000 N. 353 E, PER QUANTO ANCORA VIGENTE, EX L.29.10.1993 N. 428 NE' DA ALTRI VINCOLI CHE NE IMPEDISCANO L'ALIENAZIONE; C) CHE L'IMMOBILE NON E' ASSOGGETTATO A VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI EX D.P.R. N. 380/2001. A/2) PER QUANTO ATTUENE GLI OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO, DICHIARANO: CHE PER QUANTO TRASFERITO CON LA PRESENTE VENDITA NON RICORRONO I PRESUPPOSTI DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (O DI QUALIFICAZIONE) ENERGETICA STANTE LA MODIFICA ALLA NORMATIVA NAZIONALE (D.LGS. 192/2005, MODIFICATO DAL D.LGS. 29 DICEMBRE 2006 N. 311 E TENUTO CONTO DELLA CIRC. MIN. FINANZE N. 273/E DEL 23.11.1998) PREVISTA ALL'ARTICOLO 35 COMMA 2-BIS DELLA LEGGE 6.8.2008 N. 133, NONCHE' IN BASE ALLA NORMATIVA LOCALE (DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELLA REGIONE LOMBARDIA IN DATA 26 GIUGNO 2007 N. 8/5018 E 31.10.2007 N. 5774), IN RELAZIONE ALL'INTERA CASISTICA ARTICOLATA IN DETTI PROVVEDIMENTI NORMATIVI CHE QUI SI HANNO PER LETTERALMENTE RICHIAMATI E RIPRODOTTI, CIRCA L'OBBLIGO DI DOTARE IL PRESENTE ATTO DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA OVVERO DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA PREVISTO IN SUA SOSTITUZIONE; CHE NON SONO IN ESSERE DAL GIORNO 1 GENNAIO 2008 CONTRATTI DI "SERVIZIO ENERGIA" STIPULATI O RINNOVATI A MENTE DELLA NORMATIVA TUTTA SOPRA RICHIAMATA. B/3) PER QUANTO CONCERNE, POI, LA CONFORMITA' A NORMA DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE NELL'IMMOBILE (D.M. 22 GENNAIO 2008, N. 37), LE

PARTI, A MEZZO DEI RISPETTIVI RAPPRESENTANTI, DICHIARANO DI ESSERE STATE RESE EDOTTE DA ME NOTAIO: A) DEGLI OBBLIGHI DI CONSEGNA DALLA PARTE VENDITRICE A QUELLA ACQUIRENTE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA E, IN PARTICOLARE, DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA', OVVERO DI RISPONDENZA DI CUI ALL'ART. 7 DEL D.M. 22 GENNAIO 2008 NUMERO 37 NONCHE' DEI LIBRETTI DI USO E MANUTENZIONE DI TUTTI GLI IMPIANTI DI CUI ALL'ART.1 DEL D.M. MEDESIMO, ED ESISTENTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; B) DELL'OBBLIGO DELLA PARTE VENDITRICE DI PRESTARE GARANZIA IN ORDINE ALLA CONFORMITA' DEI SUDDETTI IMPIANTI ALLE NORMATIVE VIGENTI, ANCHE DI NATURA COMUNITARIA, IN MATERIA DI SICUREZZA; C) DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA. CIO' PREMESSO, CON RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI DI CUI ALL'ART. 1 DEL D.M. 22 GENNAIO 2008 NUMERO 37, LA PARTE VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' PRIVA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CHE, PER QUANTO RIGUARDA L'IMPIANTO ELETTRICO ESISTENTE, LO STESSO NON E' DOTATO DIFUNZIONALITA' E, PERTANTO, RESTA ESCLUSA OGNI GARANZIA RELATIVA ALLA CONFORMITA' ALLA SUDDETTA NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI STESSI. DI CIO' LA PARTE ACQUIRENTE, A MEZZO DEGLI INTERVENUTI SUOI LEGALI RAPPRESENTANTI DICHIARA DI ESSERE PERFETTAMENTE EDOTTA, CONFERMANDO QUANTO DICHIARATO DALLA PARTE ALIENANTE. DI CONSEGUENZA LE PARTI DICHIARANO NON ESSERVI LUOGO ALLA CONSEGNA DI ALCUNA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA CONSIDERATA DALLA NORMATIVA IN QUESTIONE E DI AVER TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI QUANTO SOPRA DETTO. LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI ASSUME L'OBBLIGO DI: * PROVVEDERE, A PROPRIE CURE E SPESE, ALL'ADEGUAMENTO DEL DETTO IMPIANTO ELETTRICO ED A DOTARLO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' O RISPONDENZA, ASSUMENDOSI OGNI ONERE E SPESA DERIVANTE DA RESPONSABILITA' PER DANNI CONSEGUENTI ALLA VIOLAZIONE DELLA SUDDETTA NORMATIVA, FATTO SALVO IL CASO DI RETICENZA DOLOSA DELL'ALIENANTE SUL LORO STATO; * PROVVEDERE A RENDERE L'UNITA' IMMOBILIARE QUI ACQUISTATA INDIPENDENTE DALLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE, PER QUANTO ATTIENE IL CONTATORE DELL'ACQUA POTABILE, IL TUTTO DA AVVENIRE A SUA TOTALE CURA E SPESE, ENTRO E NON OLTRE LA DATA DEL 30 GIUGNO 2009."

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

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + all. C1 nota trascrizione atto identificazione catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

██████████ & C. SNC (CF ██████████) dal 05/04/1965 al 02/12/2008 - Diritto di: Proprietà per 1/1

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Varese in data 23.03.2023 prot. 48455 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto, edificato, anteriore al 1 settembre 1967; con richiesta di "sistemazione fabbricato e posa box prefabbricato" in data 15.03.1966-PE 73/1966; successivamente, in data 22.07.1966 si è rinunciato alla posa del box prefabbricato confermando la sistemazione del fabbricato. Allegato al progetto è presente una planimetria che raffigura l'immobile con suddivisioni intrinseche diverse da quelle attuali. Sulla scorta di questo progetto il 01.06.1970 i proprietari dell'epoca hanno richiesto al Comune il sopralluogo successivo alla avvenuta esecuzione dei lavori. Non sono state rivenute altre pratiche edilizie (all. C5)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.02.2023) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 29.7.2009.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta difforme alle pratiche presentate.

Per l'immobile non si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risultano ricompresi nel TUC R 2 - tessuto urbano consolidato residenziale- art. 31 e 31 NTA. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, con eventuale ampliamento del 10% del volume (funzione produttiva) con miglioramento della classe energetica, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. E' ammesso con particolari condizioni il cambio di destinazione d'uso a commerciale, direzionale e residenziale.

Descrizione:

L'unità in oggetto è parte di un immobile allungato di due piani fuori terra che si sviluppa in fregio alla via Vanetti.

Essa è costituita di 4 locali + 2 bagni al piano terra con antistante cortile esclusivo e area laterale verso via Vanetti (bene comune non censibile) in comproprietà con le altre unità immobiliari .

Il cortile antistante, che può essere anche adibito a parcheggio per due posti auto, non gode di autonomia catastale ed è ricompreso nella particella catastale oggetto di pignoramento.

Il laboratorio è collocato al piano terra della testata ad ovest e presenta tre affacci: quello a nord su area comune, quello a ovest verso il cortile di proprietà esclusiva e quello a sud verso l'area libera al mappale 34010.

L'accesso avviene dalla via Vanetti: svoltando verso via Misurina si accede al cortile esclusivo e da qui al laboratorio.

Questo è di fatto costituito da due porzioni distinte, divise tra loro e con accessi autonomi: la porzione nord, verso via Vanetti è un locale con disimpegno e bagno, la porzione sud è costituita di due locali inframmezzati da un corridoio e bagno.

L'unità in oggetto è stata oggetto di manutenzioni recenti ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, tre vani ad uso laboratorio, tutti dotati di finestre e due bagni.

Il cortile antistante è ampio e con comoda manovra può consentire il parcheggio di due auto.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso discreto: i locali sono stati oggetto di periodiche manutenzioni, i pavimenti, rivestimenti, i sanitari dei bagni, infissi esterni ed interni, e gli impianti sono in condizioni decorose seppur non essendo costituiti con materiali di pregio. La porzione a nord è dotata di impianto di riscaldamento autonomo mentre quella a sud non è riscaldata.

I pavimenti sono in ceramica, i muri sono intonacati e il bagno presenta rivestimenti in ceramica; le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in pvc e vetro doppio; non sono presenti oscuranti.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 85.00 + cortile con due posti auto.

Caratteristiche descrittive :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto di conservazione con manutenzioni recenti.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: discreto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica , con zoccolini in ceramica Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in PVC doppio con vetro; condizioni: discrete protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevole/ battente in legno. condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: vetrine in pvc doppio vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: discrete
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas su parete esterna verso cortile condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas e i termosifoni condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):

facciata intonacata e tinteggiata,
condizioni: mediocre

Atrio e parti comuni
(componente edilizia):

Copertura in tegole, gronde in cemento/
legno, lattoneria in rame
condizioni: mediocri

Portone di ingresso:

tipologia: vetrina in PVC doppio vetro
condizioni: discreto

Portineria

assente

Ascensore (impianto):

assente

Stato di conservazione interna
del bene: discreta

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: discreto

.....

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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
laboratorio	sup. lorda di pavimento	85.00	100%	85.00
cortile di proprietà con due posti auto	superficie	55.50	30%	16.65
TOTALE		140.50		101.65

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

8.1 Criterio di stima:

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 – 13 ottobre 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, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un

semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio (C3)	85.00	€450.00	€ 38'250.00
Cortile	55.50	€ 135.00	€ 7'492.50
TOTALE	140.50		€ 45'742.50
		arrotondato	€ 46'000.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46'000.00
Valore corpo	€ 46'000.00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 46'000.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 46'000.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio +cortile	101.65	€ 450,00	€ 46'000.00

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

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2'300.00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3'000.00
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: € 40'700.00

Arrotondato a € 40'700.00

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

Con osservanza

Varese, 09 AGOSTO 2023

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura per soggetto
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione acquisto
- Allegato C2** nulla osta e agibilità
- Allegato C3** Nota trascrizione pignoramento
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** verbale di sopralluogo
- Allegato H** documentazione fotografica