
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Major SPV srl**

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2020**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Brenta
Via Valcuvia n.41

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: paolaparotti@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: foglio 8 , particella 269, sub 17

2. Possesso

Bene: via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Creditore Procedente: Major SPV srl
Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030
Continuità delle trascrizioni: si



**Bene in Brenta
Via Valcuvia n. 41**

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 residenziale posta al piano TERRA, PIANO 1° e 2° in fabbricato residenziale del centro storico del Comune di Brenta.

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Valcuvia 41 – Brenta (VA) 21030

Unità immobiliare posta al piano T, 1° e 2° composta da vano scala, disimpegno, cucina/soggiorno, bagno, ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, soppalco e terrazzo

Quota e tipologia del diritto:

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

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████
titolare del diritto di **proprietà per 1/2**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **Major SPV srl**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - proprietario per 1/2
██████████ nata in ██████████ il ██████████ - proprietaria per 1/2

Descrizione:

Comune di Brenta (VA)

Abitazione di tipo popolare: Fg. 8 Mapp. 269 sub 17 - Cat A/4, - classe 7, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 189 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq - rendita €



272,69 piano: T-1 -2

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 28/05/2009 protocollo n. VA0170100 in atti dal 28/05/2009 bonifica identificativo catastale (n. 21201.1/2009)
- variazione del 10/10/2005 protocollo n. va0233063 in atti dal 10/10/2005 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 27526.1/2005)
- variazione nel classamento del 14/04/2004 protocollo n. va0163006 in atti dal 14/04/2004 variazione di classamento (n. 65959.1/2004)
- ristrutturazione del 14/04/2003 protocollo n. 164752 in atti dal 14/04/2003 ristrutturazione (n. 5075.1/2003)
- variazione della destinazione del 10/10/2001 protocollo n. 378721 in atti dal 10/10/2001 locali di deposito- abitazione (n. 9061.1/2001)
- variazione del 14/09/2001 protocollo n. 334053 in atti dal 14/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 8010.1/2001)
- variazione del 23/12/1995 in atti dal 21/04/1999 frz. cls.(pf98) (n. 31615/1995)
- costituzione del 14/05/1982 in atti dal 21/04/1999 ricostit. mapp.269 sub.1 per errata sopp. (n. 6/1982)

Coerenze del piano terra da nord come da scheda:

altra unità immobiliare - corte comune – altra u.i.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

altra unità immobiliare – corte comune – altra u.i. - corte mapp. 261

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del sottotetto da nord come da scheda:

altra unità immobiliare– corte mapp. 261 – altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (21.06.2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.10.2005 presentata per diversa distribuzione spazi interni/ ristrutturazione, a meno della errata rappresentazione della scala tra disimpegno e cucina, mancata rappresentazione grafica nella scheda del soppalco della camera centrale e relativa scala di accesso, della errata altezza del bagno (mt. 2,40 anziché mt. 2,65) e del locale cucina soggiorno (h= 1,80/2,60 mt anziché mt. 2,30/2,60. Inoltre la porzione di sottotetto sopra il bagno non risulta accessibile in quanto



il passaggio per la scala di accesso risulta murato.

Infine in corrispondenza del vano scala al PT si sono rilevate due porte che danno accesso ad altrettanti locali di proprietà di terzi che non sono rappresentate nella planimetria catastale

(All. E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.10.2005 estratta dalla scrivente in data 04.11.2020; visura catastale estratta dalla scrivente in data 02.02,2021, all. F estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Brenta, caratterizzato da un'edilizia di tipo a corte risalente al '700/800, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea di superficie n 15.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti,

Presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26 gennaio 2021 ad ore .00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Riccardo Quilici e del sig. XXXXXXXXXX vicino di casa in possesso delle chiavi, 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.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 02.02,2021 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

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 25.01.2021 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:

Nella sentenza di divorzio del Tribunale di Varese n. 437/2017 pubbl. il 04/05/2017 RG n. 4638/2016 la casa coniugale è stata assegnata al marito sig. [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 12.11.2001 ai nn. 4094/18303**, atto del 06.11.2001 rep. 2029 a rogito Notaio Massimo Cesareo di Milano, a favore di "Banco di Brescia San Paolo Cab s.p.a." con sede in Brescia c.f. 03480180177 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

[REDACTED] quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di ½

[REDACTED] quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di ½

[REDACTED] quale Debitore non datore di ipoteca

Importo capitale € 132'000,00

Importo complessivo € 264'000,00

Tasso interesse annuo 5,2%

Durata anni 20.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.01.2005 rep. 277 trascritto a Varese il 07.02.2005 ai nn. 3273/1827 promosso da "AGOS



ITAFINCO SPA" con sede in MILANO c.f. 08570720154 contro sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. **(CANCELLAZIONE)**

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06,07,2020 rep. 1055 trascritto a Varese 1 il 14.08.2020 ai nn. 8610/12803 promosso da "MAIOR SPV S.R.L." con sede in CONEGLIANO (TV) c.f. 04951650268 contro gli esecutati sig.ri [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, correttamente identificato.

Altre trascrizioni: Nessuna

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 10.02,2020)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha verificato che le unità immobiliari della corte non sono costituite in condominio e non hanno nominato alcun amministratore pertanto non ci sono pendenze condominiali per l'immobile in oggetto.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

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

Servitu' vano scala PT:

In corrispondenza del locale vano scala al PT si rilevano due porte che danno accesso ad altrettanti locali di proprietà di terzi. Non è stato possibile rilevare dall'atto di provenienza e dagli atti precedenti alcuna formale servitù di passo ma prudenzialmente nella presente perizia tale locale viene considerato come gravato dalla predetta formalità con conseguente decurtazione del valore dello stesso.

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 02.02.2021 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 agli esecutati sig. [REDACTED] per quota di ½ e [REDACTED] per quota di ½ con atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Cesario di Milano in data 06/11/2001 rep. 2028, da [REDACTED] e [REDACTED], trascritto a Varese in data 12/11/201 ai nn. 18302 RG 11936 RP
- In atto si legge quanto segue: "Brenta, via Valcuvia 41, appartamento composto da un locale e servizi al piano primo, camera e terrazzo al piano secondo"

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

"Rappresentato graficamente nella planimetria allegata sotto "A". La vendita comprende tutte le accessioni e le pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.; è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, così come pervenute, per maggior consistenza al si. [REDACTED] con atto notaio Zito (...), unitamente al coniuge [REDACTED] con atto notaio Giani (...) e atto di divisione notaio Cutino (...) delle cui pattuizioni e convenzioni particolari ivi contenute e richiamate la parte acquirente si dichiara edotta e consenziente e che si hanno qui per riportate e trascritte "

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED]

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Comune di Brenta)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto con Atto A Rogito Notaio Ferdinando Cutino del 08/03/1996 trascritto IL 03/041996 Al N. 4816 RG 3209 RP

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comune di Brenta in data 26/01/2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, (è rilevabile dalle mappe del catasto Lombardo Veneto 1858) e che, successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia 4/91 del 10.12.1992
- concessione edilizia 17/1998 del 02.02.1998
- Denuncia di Inizio Attività del 22.12.2001 prot. n. 3199
- richiesta certificato di agibilità del 21.11.2005 completa di dichiarazione di conformità degli impianti

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (26.01.2021) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 26.04.2010 per diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione a meno della errata rappresentazione della scala tra disimpegno e cucina, mancata rappresentazione grafica nella scheda del soppalco della camera centrale e relativa scala di accesso, della errata altezza del bagno (mt. 2.40 anziché mt. 2.65) e del locale cucina soggiorno (h= 1,80/2,60 mt anziché mt. 2,30/2,60. Inoltre la porzione di sottotetto sopra il bagno non risulta accessibile in quanto il passaggio per la scala di accesso risulta murato. Infine, nella rappresentazione del locale "vano scala" del PT non sono riportate le due porte che danno accesso a locali di proprietà di terzi.

Alla pratica catastale del 2010 per diversa distribuzione spazi interni corrisponde la pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività del 22.12.2001 prot. n. 3199. l'immobile risulta conforme alla suddetta pratica a meno della errata rappresentazione della scala tra disimpegno e cucina, mancata rappresentazione grafica del soppalco della camera centrale e relativa scala di accesso, della errata altezza del bagno (mt. 2.40 anziché mt. 2.65) e del locale cucina soggiorno (h= 1,80/2,60 mt anziché mt. 2,30/2,60. Inoltre risulta murata la scala di accesso al sottotetto sopra il bagno. Mancata rappresentazione nel vano scala del PT non delle due porte che danno accesso a locali di proprietà di terzi

(Sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di pratica di sanatoria e ad un ulteriore aggiornamento catastale del costo indicativo complessivo di € 1'200.00 (€ 1000 sanzione/ diritti + € 1'200 spese tecniche inclusi iva e c.i).



Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brenta, risultano ricompresi tra gli "Edifici Caratterizzanti l'Esistente (E-C) " - Art.26 PdR . Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento di facciate, tipologie di coperture, apparati decorativi e materici.

8. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato risalente al primo impianto del nucleo storico del Comune di Brenta.

Il fabbricato è una corte chiusa su quattro lati, con accesso da un passaggio laterale alla via Valcuvia.

L'accesso avviene da un portone alla fine di un vicolo che conduce alla corte comune (mapp. 269). Da qui si raggiunge il vano scala al PT con la cala di accesso al primo piano, dove si trova l'appartamento.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 8 al PT + mq 130 circa al 1P + mq 60 al 2P. La superficie lorda complessiva è circa mq 200.

Essa è dotata di tre affacci. L'affaccio sulla corte comune è limitato alla finestra del bagno. Le finestre delle camere da letto sono rivolte verso la corte confinate a ovest (mapp. 261), e la finestra del ripostiglio adiacente al bagno si apre verso la corte confinante a nord (mappale 271).

La casa è costituita di vano scala al PT, tre locali più bagno e ripostiglio al primo piano e da un locale + terrazzo al secondo piano.

La scala di ingresso di proporzioni regolari, presenta un rivestimento in marmette e assenza di corrimano.

Dal vano scala al piano terreno si accede attraverso una scala di proprietà esclusiva al primo piano dove si trovano l'ingresso/soggiorno, il bagno con ripostiglio, e tre camere da letto disimpegnate da un corridoio.

Il locale di ingresso è in gran parte soppalcato e con una ripida scala in legno si raggiunge la soprastante cucina con tetto a vista. Da quest'ultima si accede ad un grande terrazzo posto sopra la camera principale /corridoio zona notte.

Il bagno è un locale piuttosto grande, dotato di finestra e attrezzato con vasca, lavabo wc e bidet. La parte finale del bagno è un ripostiglio con finestra.

Delle tre camere da letto la prima presenta un soffitto piano (che corrisponde alla soprastante terrazza) mentre le altre due camere hanno il tetto a vista e risultano interessate da un soppalco interno. Queste ultime sono comunicanti tra loro perchè il tavolato divisorio si interrompe il sotto il soppalco che appunto è uno spazio unico



che si affaccia su entrambe le stanze: esso è accessibile da una unica scala presente nella camera centrale.

9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità in oggetto risulta recentemente ristrutturata ma presenta numerosi segni di manomissione e evidenti difetti costruttivi.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, i muri sono intonacati, i soffitti controsoffittati con lastre di cartongesso, le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro singolo senza oscuranti. Dato che tutte le finestre si affacciano su proprietà terze sono dotate di inferriate in ferro che impediscono l'affaccio

La cucina e le due camere comunicanti hanno il tetto a vista.

I soppalchi sono in legno.

Le scale interne che conducono ai soppalchi sono in legno, molto ripide, con dimensioni non rispondenti ai requisiti di legge.

I locali mansardati presentano altezze interne rispondenti ai documenti in atti e alle vigenti normative.

Il terrazzo al 2° piano, con vista sui tetti circostanti ha dimensioni notevoli e costituisce un importante e gradevole sfogo per l'unità immobiliare. Presenta parapetti in muratura e pavimentazione in ceramica ma risulta evidente la presenza di difetti che causano importanti infiltrazioni ai locali sottostanti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso scadente, principalmente per incuria e manomissioni: sono state smantellate alcune parti degli impianti elettrico ed idraulico e tutti i locali sottostanti il terrazzo presentano segni di consistenti infiltrazioni che interessano muri e plafoni del 1° piano e addirittura i locali al PT di proprietà di terzi.

I costi per il ripristino della impermeabilizzazione/ pavimentazione del terrazzo per impedire ulteriori danneggiamenti ai locali sottostanti sono stimati in 150,00 €/mq per un totale di € 4'500.

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



Plafoni (componente edilizia):	Controsoffittati in elementi di gesso oppure in legno intonacate e tinteggiate
Pareti (interne):	Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagni condizione: discrete
Pavim. Interna	materiale: ceramica, con zoccolini in ceramica Condizioni: discrete
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in pvc con doppio vetro; condizioni: buone protezione: inferriate in ferro condizioni: scadenti
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno tamburato . condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno blindato condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: mancano frutti e placchette in tutti i punti di derivazione. Certificazioni: presenti
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel ripostiglio adiacente al bagno. Certificazioni: presenti
Termico (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel ripostiglio con elementi radianti – caloriferi condizioni: buone Certificazioni: presente
Allarme (impianto):	assente
TV:	autonomo
Citofono (impianto):	citofono



Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata su corte confinante intonacata condizioni: degradate
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Copertura in tegole, Gronde in legno, lattoneria in rame condizioni: discrete
Portone di ingresso:	assente
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
Stato di conservazione interna del bene:	scadente
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	discreta

10. 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:

Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Sup. lorda di pavimento	128 1P+37 2P= 165 mq	100%	165.00
sup lorda di pavimento	23 mq PT	20%	4.6
sup lorda di pavimento	8mq 1P=	35%	2.8
sup lorda di pavimento	28 mq	40%	11.20
sup lorda di pavimento	15 mq	80%	12.00
TOTALE	239.00		195.60

11. CRITERIO DI STIMA:



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.

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.

12. 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 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021

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



particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

13. VALUTAZIONE IMMOBILE

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	195.60	€500.00	€ 97'800.00
TOTALE	195.60	€ 500.00	€ 97'800.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 97'800.00

Valore corpo € 97'800.00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 97'800.00

Valore complessivo diritto e quota € 97'800.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	195.60	€ 500,00	€ 97'800.00

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.

14. 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: - € 5'000,00

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:

	- € 1'200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali	€ 0,00
Costi ripristino terrazzo	- € 4'500,00

TOTALE	€ 10'700,00

15. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 87'100,00

arrotondato € 87'000,00

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, 10 febbraio 2020

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** Nota trascrizione ipoteca
- Allegato C3** Nota trascrizione pignoramento 2005
- Allegato C4** Nota trascrizione pignoramento
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** verbale di sopralluogo
- Allegato H** residenza esecutato
- Allegato L** sentenza divorzio
- Allegato M** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti





Comune: BRENTA
Foglio: 908 A11: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

1 Particella: 269

E=1475500

Firmato Da: PAROTTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 413b1b2948a651e1f8ac2d946653f2f



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0233063 del 10/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brenta

Via Valcuvia

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 269

Subalterno: 17

Compilata da:

Massarutto Maurizio

Iscritto all'albo:

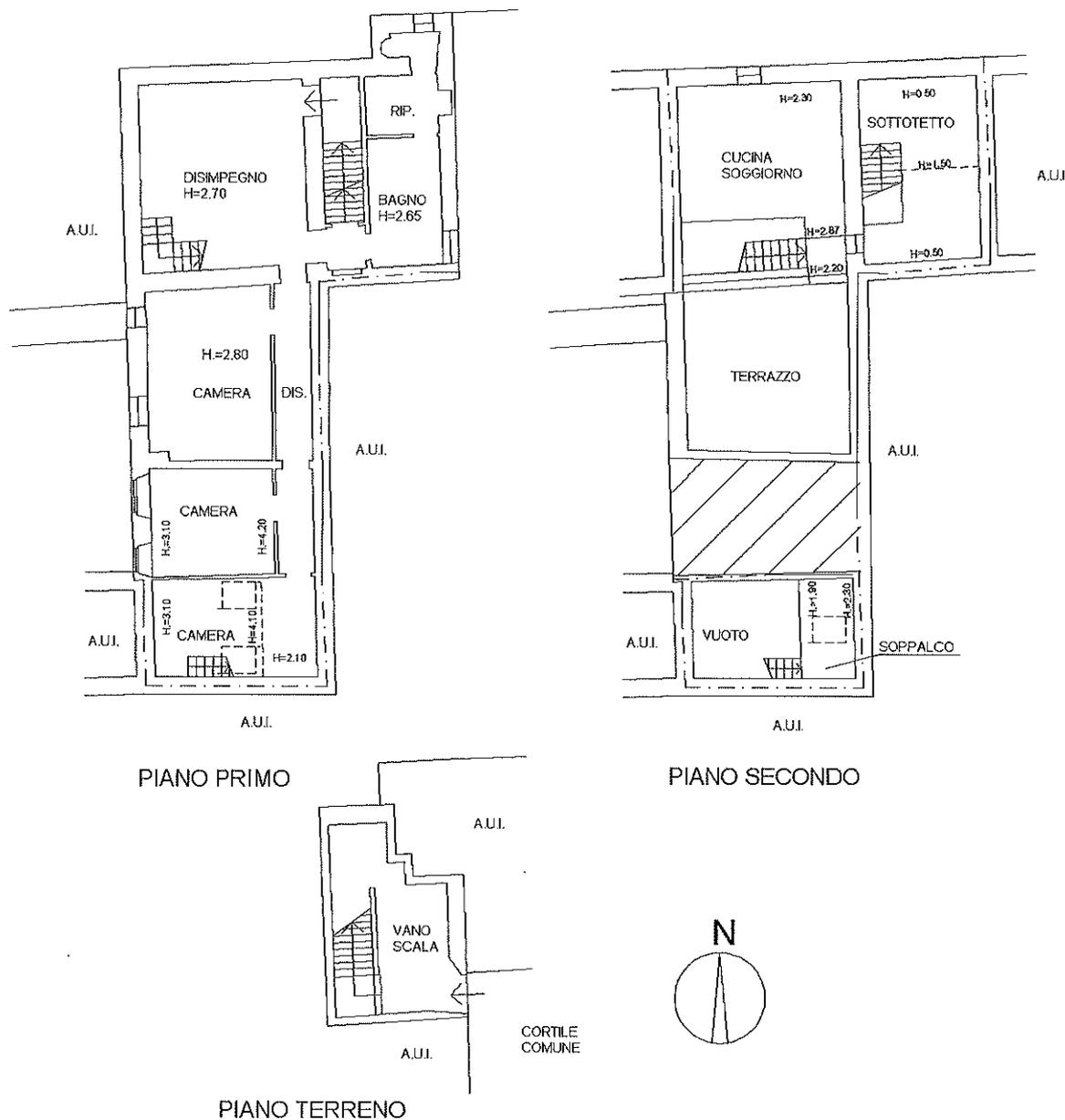
Geometri

Prov. Varese

N. 2255

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2020 - n. T76241 - Richiedente: PRTPLA69M60L682L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di BRENTA (B150) - < Foglio: 8 - Particella: 269 - Subalterno: 17 >
Firmato DA: E.A.N.OTTI@ADVA.it

