
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CASUALTY GENERAL INSURANCE COMPANY (EUROPE) LTD - GIBILTERRA
contro:

N° Gen. Rep.
223/2021
Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. SSA GIULIA TAGLIAPIETRA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Deposito in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA
Via Scalata n. 3

Esperto alla stima: **Geom. ARTURO PAPA**
Email: **studio.arturopapa@gmail.com**
Pec: **arturo.papa@geopec.it**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SCALATA N° 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – CAP. 21010

Lotto: 001

IMMOBILE: A

Categoria: Deposito [C/2]

Dati Catastali: foglio 6, particella n° 3592 sub 3 - cat. C/2, cl. 5, mq. 42 – P.T. e 1° -
R.C. €. 43,48,=

2. Possesso

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Corpi: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dalla esecutato e altro cointestato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALGRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: immobili A

Accessibilità delle unità immobiliari ai soggetti diversamente abili: solo al piano terreno

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliari: A - A1

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

Creditori richiedenti ricorso per intervento: Nessuno

5. Comproprietari non esecutati

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati :

6. Misure Penali

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Unità immobiliari: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Lotto 001
VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA) – CAP 21010

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 a destinazione **deposito** posta al piano terreno e primo, con area cortile in comune con altra unità immobiliare in Montegrino Valtravaglia.=

Identificativo U.I.: A.

Deposito rustico [C/2] sito in Via Scalata n° 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliare posta al piano terreno e a piano primo, composta da due vani rustici (vedi foto n° 1 e n° 6), con cortile comune ad altre 3 unità immobiliari.=

Identificativo U.I.: A 1

Deposito al P.T. e 1° - Via Scalata n° 3 – Montegrino Valtravaglia (VA).=

Quota e tipologia del diritto:

██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di ½.=

-Pignoramento: quota di 1/2 a favore di ██████████
 con sede in Gibilterra.=

Identificato in Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni dell'intero lotto 1: intestazione:

Individuazione catastale:

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA) – cap. 21010

Deposito rustico: sez. MO, Fg. 6, particella n° 3592 sub 3 di mq. 42 (63) – R.C. €. 43,38 – Via Scalata n° 3– P.T-1° (allegati n° 1 planimetria catastale e allegato 5).=

Dati derivanti da:

-variazione del 16/11/2011 prot. VA0481757 per bonifica precedente identificativo catastale.=

Coerenze del deposito alla particella n° 2592 sub 3:

cortile comune ad altre 3 unità immobiliari, particella n° 5611, particella n. 3592 sub 4 al P.T. e n. 3592 sub 5 al 1° piano.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'immobile è risultato corrispondente alla planimetria catastale.=

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche zona:

Zona centrale di Montegrino Valtravaglia , comune prossimo alla città di Luino.=

Area urbanistica:

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.=

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, linea bus Varese - Luino.=

Servizi offerti dalla zona:

Il più vicino centro con attività commerciali e direzionali significative è Luino, ove sono collocate le scuole di livello superiore. Il Comune di Montegrino Valtravaglia offre unicamente la scuola elementare, scuole medie a Grantola o Mesenzana.=

L'ospedale più vicino è localizzato nella vicina Luino, oppure occorre recarsi a Varese.=

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha esperito il sopralluogo con incaricato GIVG in data 08/06/2022.=

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 come da Verbale di sopralluogo (allegato 7).=

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso all'esecutato ed al Terzo cointestato.=

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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II di Varese.=

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:

Non risultano da atti trascritti.=

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Giudiziale:**

Ipoteca giudiziale del 10/06/2020 trascritta a Varese ai n. 7475/1279 derivante da decreto ingiuntivo, gravante con altre unità immobiliari sulla particella n. 3592 sub 3, per la quota di ½ a favore di [REDACTED] con sede in Gibilterra.=

4.2.2 Pignoramenti:

1) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 05/11/2021 trascritto a Varese ai n° 22805/16151 a favore di [REDACTED] con sede in Gibilterra – a carico di [REDACTED], gravante sulla quota di proprietà di ½ sulla particella n° 3592 sub 3.=

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non necessaria

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'unità immobiliare di fatto è una porzione di rustico, in stabile non costituito in condominio, se non di fatto.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

possibile solo per il piano terreno.=

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è richiesta Attestazione di Prestazione Energetica (APE).=

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Trattandosi di rustico, privo di impianti, non è richiesta l'agibilità.=

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- la quota di ½ di proprietà della particella n. 3592 sub 3 costituente il Lotto 1 è in capo all'esecutato [REDACTED] successione in morte di [REDACTED] atti pubblici n. [REDACTED] accettazione di eredità trascritta ai [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] atto di divisione Notaio De Gennaro del 27/04/2016 n. 205740/18127, trascritto a Varese il 02/05/2016 ai n. 4705/6793 per la quota di ½.=

- [REDACTED] immobiliare in donazione a rogito Notaio Giaccari in data 27/06/1977 n. 40/6 trascritto a Varese il 20/07/1997 ai n. 5313/6408 dalle sig.re [REDACTED]



AZZONAMENTO URBANISTICO: L'immobile è inserito in zona urbanistica NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.=

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE:

a) Con pratica edilizia n. 19/77 datata 28/02/1977 fu richiesta concessione per il riattamento della casa di abitazione con versamento di oneri.=

b) C.E. N° 134/80;

c) Variante - pratica edilizia n. 70/88 è stata rilasciata C.E in data 27/12/1988.=

-In data 07/04/1990 è stata rilasciata abitabilità a far data dal 23/09/1989, a seguito di specifica richiesta, dell'intero stabile come da tavole aggiornate richieste dal Comune e presentate.=

N.B.: Le agibilità sono relative ad altre U.I., tuttavia i vani rustici sono rappresentati nelle tavole depositate agli atti comunali in uno con gli appartamenti (vedi allegati n. 2-3-4-5), come da timbro C.E. Del 27/12/1988 sulla tavola.=

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'unità alla particella n° 3592 sub 3 (deposito) risulta corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.=

Anche la planimetria catastale risulta conforme.=

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da:

due vani rustici, al piano terreno ed al piano primo, senza scala di comunicazione interna.=

Caratteristiche costruttive corpo A

Trattasi di vani ex-cascina e stalla, al rustico, prive di impianti.=

Soletta intermedia	in legno
Pareti (interne)	intonacate con intonaco rustico
Rivestimento	inesistente
Pavimentazione	in sassi al P.T.
Infissi esterni	tipologia: serramenti in legno abete porta e finestrone al P.T.
Infissi interni	assenti
Impianti	
Elettrico – idrico e riscaldamento	inesistenti

Rivestimento facciata fabbricato intonaco parziale rustico + murature a nido d'ape (vedi foto n° 1-2)

N.B.: All'interno del vano a P.T. esiste serbatoio in acciaio per nafta dismesso a forma di parallelepipedo oltre a materiale vario.=



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata da rilievo planimetrico effettuato, comprensiva dei muri di proprietà, è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Deposito P.T.	Sup. lorda di pavimento	27,72	100%	27,72
Rustico al 1° piano	sup lorda di pavimento	27,72	100,00%	27,72

TOTALE

55,44
ARROTONDATI A
55,40

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 rifiniture, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato nel corso del sopralluogo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta applicabile alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – Camera di Commercio di Varese;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna al lotto immobiliare descritto nella presente relazione, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=



8.3 Valutazione corpi: Lotto 1**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA CIRCA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Deposito	55,4	€ 120,00	€ 6.648,00
Totale con arrotondamento in difetto			€ 6.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Valore lordo di stima = $\frac{1}{2}$ di € 6.600,00.= € 3.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1 – quota di 1/2 (con arrotondamento in difetto): € 3.300,00

Varese, 23/06/2022

L'Esperto nominato:

Geom. ARTURO PAPA



Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 7;
- documentazione fotografica lotto 1 – foto da n° 1 e 6;
- foglio riassuntivo – allegato n° 8;
- check list.=



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Abitazione in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA
Via Scalata n. 3

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SCALATA N° 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – CAP. 21010

Lotto: 001

IMMOBILE: A

Categoria: Deposito [A/2]

Dati Catastali: foglio 6, particella n° 3592 sub 4 - cat. A/4, cl. 8, – P.T. -1°

2. Possesso

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 002

Corpi: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone, non occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: immobili A

Accessibilità delle unità immobiliari ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliari: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

GIBILTERRA

Creditori Iscritti:

Creditori richiedenti ricorso per intervento: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti :

6. Misure Penali

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Unità immobiliari: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terreno, cortile comune, centrale termica comune, vano scala comune ad altre 3 unità immobiliari, cortiletto esterno esclusivo.=

Identificativo U.I.: A.

Unità immobiliare di tipo civile [A/4] sito in Via Scalata n° 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliare posta al piano terreno, composta da atrio, ripostiglio, un soggiorno con zona cottura, due camere, con accesso esterno esclusivo, ma con vano caldaia e cortile d'ingresso comune; altro ingresso dall'esterno esclusivo da strada pubblica.=

Quota e tipologia del diritto:

-Pignoramento: quota di 1/2 a favore di [REDACTED]
con sede in Gibilterra.=

Identificato in Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del lotto 2:
intestazione:

[REDACTED]

Individuazione catastale:

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA) – cap. 21010

Abitazione di tipo civile: sez. MO, Fg. 6, particella n° 3592 sub 4 – cat. A/4 di cl. 8, di vani 4.5, mq. 100 – R.C. €. 153,39 – Via Scalata n° 3– P.T (allegati n° 1 – 1bis)

Dati derivanti da:

-variazione del 16/11/2011 prot. VA 0481757 per bonifica precedente identificativo catastale n: 24110.1/2011.=

Coerenze dell'unità immobiliare alla particella n° 3592 sub 4:

particelle n. 3593, 131, 5611, 3592 sub 3, spazi comuni.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'immobile è risultato corrispondente alla planimetria catastale.=



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Montegrino Valtravaglia , comune prossimo alla città di Luino.=

Area urbanistica:

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.=

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, linea bus Varese - Luino.=

Servizi offerti dalla zona:

Il più vicino centro con attività commerciali e direzionali significative è Luino, ove sono collocate le scuole di livello superiore. Il Comune di Montegrino Valtravaglia offre unicamente la scuola elementare, scuole medie a Grantola o Mesenzana.=

L'ospedale più vicino è localizzato nella vicina Luino, oppure occorre recarsi a Varese.=

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha esperito il primo sopralluogo con incaricato GIVG in data 08/06/2022.=

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 come da Verbale di sopralluogo (allegato 4).=

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato.=

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00. Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II di Varese.=

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:

Non risultano da atti trascritti.=

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Giudiziale:



4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna dai RR.11



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

-L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] con atto di divisione Notaio De Gennaro del 27/04/2016 n. 205740/18127, trascritto a Varese il 02/05/2016 ai n. 4705/6793 per la quota di ½.=

[REDACTED] ità immobiliare in donazione a rogito Notaio Giaccari in data 27/06/1977 n. 40/6 trascritto a Varese il 20/07/1997 ai n. 5313/6408 dalle sig.re

AZZONAMENTO URBANISTICO: L'immobile è inserito in zona urbanistica CENTRO STORICO E NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (allegato n. 2).=

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE:

a) Con pratica edilizia n. 19/77 datata 28/02/1977 fu richiesta concessione per il riattamento della casa di abitazione con versamento di oneri.=

b) concessione edilizia n° 134/80 rilasciata.=

c) Con pratica edilizia n. 70/88 è stata rilasciata C.E in data 27/12/1988, variante alla C.E. N° 134/80.=

-In data 07/04/1990 è stata rilasciata abitabilità specifica riferita al piano terreno (vedi allegato 3) con richiamo alle pratiche edilizie n° 70/88 e 134/80.=

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'unità alla particella n° 3592 sub 4 risulta corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.=

Anche la planimetria catastale risulta conforme.=

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da: appartamento al piano terreno, con accesso da cortile e porzione di vano scala comune ad altre unità immobiliari, consistente in atrio di ingresso, ripostiglio, bagno, due camere, di cui una con cortiletto esterno, soggiorno con zona cottura; altro accesso pedonale da strada pubblica; centrale termica come con altre due unità immobiliari (caldaia in disuso).=

Caratteristiche costruttive corpo A

Trattasi di unità immobiliari in edificio nel centro storico con murature in mattoni e sassi, copertura lignea con gronda in perline, facciate al civile tinteggiate, persiane in legno abete.=

Pareti interne	intonacate con intonaco al civile
Pavimenti interni	in piastrelle di ceramica
Rivestimento bagni e cottura	in piastrelle di ceramica H= cm. 220 in bagno



Pavimentazione esterna cortile	in serizzo a spacco
infissi esterni	tipologia: abete spess. mm. 45
infissi interni	tipologia: porte tamburate
porta di primo ingresso	tipologia: in rovere
impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia con frutti BTicino
idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia, bagno con sanitari serie Ellisse, vaso con vaschetta esterna, rubinetti monoforo
aria condizionata	assente
acqua calda	tipologia: con boiler elettrico
impianto termico	centrale termica comune con caldaia non funzionante, radiatori
allarme	non presente
citofono	esterno comune
rivestimento facciata	tipologia: al civile
scala comune	ripiani in piastrelle e gradini in serizzo
stato di conservazione	sono presenti punti di umidità risalente.= La camera a nord è rivestita con pannelli di polistirene senza intonaco. Stato di manutenzione scarso (vedi foto da n° 1 a n° 9 – lotto 2)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata da rilievo planimetrico effettuato, comprensiva dei muri di proprietà, è la seguente:

Destinazione	Superficie netta	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	69,60	96,44	1	96,44
Cortiletto esclusivo		22,88	0,1	2,29
Cortile comune (quota 1/4)		9,70	0,2	1,94
Scala e C.T. (quota 1/3)		8,72	0,15	1,30

TOTALE**101,98****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 rifiniture, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato nel corso del sopralluogo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta applicabile alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura.

Si è tenuto infine conto dei fatti di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continua a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative 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.=

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Montegrino Valtravaglia;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2021 – Camera di Commercio di Varese;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021
 - Rivista Immobiliare

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna al lotto immobiliare descritto nella presente relazione, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=

8.3 Valutazione corpi: Lotto 2

A

Stima sintetica comparativa parametrica

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA CIRCA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione di tipo civile	101,98	€ 700,00	€ 71.386,00
Totale con arrotondamento in difetto			€ 71.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Valore lordo di stima

€ 71.400,00



Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia di vizi,
umidità, sistemazione pareti

- €. 14.280,00

Valore netto dell'intera quota

€. 57.120,00

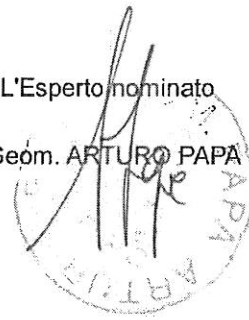
**8 - 5 Prezzo base d'asta del lotto (con arrotondamento in difetto) per
la quota di 1/2:**

€. 28.500,00

Varese, 23/06/2022

L'Esperto nominato

Geom. ARTURO PAPA



Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 4;
- documentazione fotografica lotto 2 – da n° 1 a n° 9 + parti comuni;
- foglio riassuntivo – allegato n° 5;
- check list.=



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 003
Abitazione in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA
Via Scalata n. 3

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SCALATA N° 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – CAP. 21010

Lotto: 001

IMMOBILE: A

Categoria: Deposito [A/2]

Dati Catastali: foglio 6, particella n° 3592 sub 5 - cat. A/4, cl. 8, vani 4.5, mq. 103 – P.1°

2. Possesso

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 002

Corpi: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da inquilino

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: immobili A

Accessibilità delle unità immobiliari ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliari: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

GIBILTERRA

Creditori Iscritti:

Creditori richiedenti ricorso per intervento: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti :

6. Misure Penali

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Unità immobiliari: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni



Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

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

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo con cortile comune, centrale termica comune, vano scala comune ad altre 2 unità immobiliari.=

Identificativo U.I.: A.

Unità immobiliare di tipo civile [A/4] sito in Via Scalata n° 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliare posta al pianoprimo, composta da atrio, ripostiglio, un soggiorno con zona cottura, due camere, con balconi, bagno, ma con vano caldaia, cortile d'ingresso e scala comuni.=

Identificativo U.I.: A 1

Abitazione al P.T. - Via Scalata n° 3 – Montegrino Valtravaglia (VA).=

Quota e tipologia del diritto:

-Pignoramento: quota di 1/2 a favore di [REDACTED] on sede in Gibilterra.=

Identificato in Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del lotto 3: intestazione:

[REDACTED]

Individuazione catastale:

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA) – cap. 21010

Abitazione di tipo civile: sez. MO, Fg. 6, particella n° 3592 sub 5 – cat. A/4 di cl. 8, vani 4.5, di mq. 103 – R.C. €. 153,39 – Via Scalata n° 3– P.T-1° (allegati n° 1-2-3).=

Dati derivanti da:

-variazione del 16/11/2011 prot. VA 0481757 per bonifica precedente identificativo catastale n: 24110.1/2011.=

Coerenze del deposito alla particella n° 3592 sub 5:

particelle n. 3593, prospetto su 3592 sub 4, 3592 sub 3, spazi comuni e strada.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'immobile è risultato corrispondente alla planimetria catastale.=



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Montegrino Valtravaglia , comune prossimo alla città di Luino.=

Area urbanistica:

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.=

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, linea bus Varese - Luino.=

Servizi offerti dalla zona:

Il più vicino centro con attività commerciali e direzionali significative è Luino, ove sono collocate le scuole di livello superiore. Il Comune di Montegrino Valtravaglia offre unicamente la scuola elementare, scuole medie a Grantola o Mesenzana.=

L'ospedale più vicino è localizzato nella vicina Luino, oppure occorre recarsi a Varese.=

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha esperito il primo sopralluogo con incaricato GIVG in data 08/06/2022.=

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 come da Verbale di sopralluogo (allegato 4).=

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta affittato come da contratto di locazione a
(locatori) con validità contratto dal 01/02/2020 – al 31/01/2024.=

4.0 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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II di Varese.=

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:

Non risultano da atti trascritti.=



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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Giudiziale:

Ipoteca giudiziale del 10/06/2020 trascritta a Varese ai n. 7475/1279 derivante da decreto ingiuntivo, gravante con altre unità immobiliari sulla particella n. 3592 sub 3, per la quota di ½ a favore di [REDACTED] sede in Gibilterra.=

4.2.2 Pignoramenti:

1) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 05/11/2021 trascritto a Varese ai n° 22805/16151 a favore di [REDACTED] con sede in Gibilterra – a carico di [REDACTED] ante sulla quota di proprietà di ½ sulla particella n° 3592 sub 3.=

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non necessaria

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

L'unità immobiliare non è costituito in Condominio, non sono noti criteri di ripartizione di eventuali spese comuni con altre unità immobiliari.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

non possibile.=

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, priva di impianto di riscaldamento funzionante, non è dotata di APE.=

Comunque la normativa vigente esclude l'obbligo di presentazione per i provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguente a procedure singole e concorsuali.=

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non sono reperibili certificazioni di impianti.=



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

. Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della particella n. 3592 sub 3 costituente il Lotto 1 è in capo all'esecutato

[REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

-L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED]
n. 205740/18127, trascritto a Varese il 02/05/2016 ai n. 4705/6793 per la quota di $\frac{1}{2}$.=

[REDACTED] immobiliare in donazione a rogito Notaio Giaccari in
data 27/06/1977 n. 40/6 trascritto a varese il 20/07/1997 ai n. 5313/6408 dalle sig.n

AZZONAMENTO URBANISTICO: L'immobile è inserito in zona urbanistica CENTRO STORICO E NUCLEI
DI ANTICA FORMAZIONE.

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE:

a) Con pratica edilizia n. 19/77 datata 28/02/1977 fu richiesta concessione per il riattamento della
casa di abitazione con versamento di oneri.=

b) concessione edilizia n. 134/80.=

c) Con pratica edilizia n. 70/88 è stata rilasciata C.E in data 27/12/1988, variante alla C.E.

N° 134/80.=

-In data 07/04/1990 è stata rilasciata abitabilità specifica riferita al piano terreno (vedi allegato 6)
con richiamo alle pratiche edilizie n° 70/88 e 134/80.=

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'unità alla particella n° 3592 sub 5 risulta corrispondente ai
titoli edilizi di cui sopra.=

Anche la planimetria catastale risulta conforme.=



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da: appartamento al 1° piano di condominio di fatto, composto da atrio, ripostiglio, soggiorno con zona cottura, due camere di cui una con due balconi, servizio bagno completo, con parti comuni scala, centrale termica e cortiletto.=

Caratteristiche costruttive corpo A

Trattasi di edificio in nucleo storico con strutture murarie in mattoni e sassi, copertura lignea con gronda in perline, facciata al civile, persiane in legno abete.=

Pareti interne	intonacate con intonaco al civile
Pavimenti interni	in piastrelle di ceramica
Rivestimento bagno	in piastrelle di ceramica H= mt. 2,10 – cottura H= 1,66 mt
Pavimentazione esterna (balconi)	piastrelle in ceramica antigeliva H= 2,10 mt.
infissi esterni	tipologia: in legno abete
infissi interni	tipologia: porte tamburate
porta di primo ingresso	tipologia: in rovere
impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia con frutti BTicino
idrico-santuario	tipologia: bagno completo con sanitari
aria condizionata	assente
acqua calda	tipologia: con bollitore elettrico + bombola gas per alimentazione cucina
impianto termico	tipologia: C.T comune dismessa - radiatori attuale riscaldamento con stufa a pellet
allarme	non presente
citofono	tipologia: esterno comune
rivestimento facciata	tipologia: intonaco civile
scala comune	ripiani in piastrelle con gradini in serizzo
stato di conservazione	normale



Destinazione	Superficie netta	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	76,5	98,5	1	98,5
Cortile comune (quota 1/4)		9,70	0,2	1,94
Scala e C.T. (quota 1/3)		8,72	0,15	1,30
balconi		21,85	0,25	5,46

TOTALE**107,20****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 rifiniture, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato nel corso del sopralluogo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta applicabile alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – Camera di Commercio di Varese;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021
 - Rivista Immobiliare

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna al lotto immobiliare descritto nella presente relazione, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=



8.3 Valutazione corpi: Lotto 3**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA CIRCA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione + accessori	107,2	€. 700,00	€. 75.040,00
Totale con arrotondamento in difetto			€. 75.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Valore lordo di stima	€. 75.000,00
-Riduzione del valore del 6% per assenza di garanzia per vizi e mancanza di caldaia:	- €. 4.500,00
Deprezzamento per vincolo di locazione 10%	- €. 7.500,00

8 - 5 Valore netto dell'intero lotto 3: €. 63.000,00

8 - 5 Prezzo base d'asta del lotto (con arrotondamento in difetto) per la quota di 1/2: €. 31.500,00

Varese, 23/06/2022

L'Esperto nominato

Geom. ARTURO PAPA

Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 6;
- documentazione fotografica lotto 1 – da n° 1 a n° 9 + parti comuni;
- foglio riassuntivo – allegato n° 7;
- check list.=

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004
Abitazione in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA
Via Scalata n. 3

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SCALATA N° 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – CAP. 21010

Lotto: 001

IMMOBILE: A

Categoria: Deposito [A/2]

Dati Catastali: foglio 6, particella n° 3592 sub 6 - cat. A/2, cl. 8, vani 4.5 – P. 2°.

2. Possesso

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 002

Corpi: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone, non occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: immobili A

Accessibilità delle unità immobiliari ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliari: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

GIBILTERRA

Creditori Iscritti:

Creditori richiedenti ricorso per intervento: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: VIA SCALATA N. 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti :

6. Misure Penali

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Lotto: 001

Unità immobiliari: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: VIA SCALATA N. 3 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA



Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

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

LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terreno, cortile comune, centrale termica comune, vano scala comune ad altre 3 unità immobiliari, cortiletto esterno esclusivo.=

Identificativo U.I.: A.

Unità immobiliare di tipo civile [A/4] sito in Via Scalata n° 3 – 21010 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Unità immobiliare posta al secondo piano, composta da atrio, bagno, vano cottura, un soggiorno con balcone, due camere, ma con vano caldaia al P.T. e cortile d'ingresso comune.=

Quota e tipologia del diritto:

-Pignoramento: quota di 1/2 a favore di [REDACTED] con sede in Gibilterra.=

Identificato in Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni dell'intero unico lotto: intestazione:

Individuazione catastale:

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA) – cap. 21010

Abitazione di tipo civile: sez. MO, Fg. 6, particella n° 3592 sub 6 – cat. A/4 di cl. 8, vani 4.5, mq. 99 – R.C. € 153,39 – Via Scalata n° 3– P.T-2° (allegati n° 1-2-3).=

Dati derivanti da:

-classamento e rendita validati.=

Coerenze del deposito alla particella n° 3592 sub 6:

particelle n. 3593, 131, prospetto sul n. 3592 sub 3 e strada.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'immobile è risultato corrispondente alla planimetria catastale.=

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Montegrino Valtravaglia, comune prossimo alla città di Luino.=

Area urbanistica:



a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.=

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, linea autobus Varese - Luino.=

Servizi offerti dalla zona:

Il più vicino centro con attività commerciali e direzionali significative è Luino, ove sono collocate le scuole di livello superiore. Il Comune di Montegrino Valtravaglia offre unicamente la scuola elementare, scuole medie a Grantola o Mesenzana.=

L'ospedale più vicino è localizzato nella vicina Luino, oppure occorre recarsi a Varese.=

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha esperito il sopralluogo con incaricato GIVG in data 08/06/2022.=

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 come da Verbale di sopralluogo (allegato 4).=

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ceduto in affitto [REDACTED] on contratto di locazione validità dal 15/06/2020 al 14/06/2024, con proroga di legge, sottoscritto da entrambi i proprietari.=

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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II di Varese.=

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:

Non risultano da atti trascritti.=

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Giudiziale:**

Ipoteca giudiziale del 10/06/2020 trascritta a Varese ai n. 7475/1279 derivante da decreto ingiuntivo, gravante con altre unità immobiliari sulla particella n. 3592 sub 6, per la quota di ½ a favore di [REDACTED] con sede in Gibilterra.=

4.2.2 Pignoramenti:

1) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 05/11/2021 trascritto a Varese ai n°



22805/16151 a favore di [REDACTED] con sede
in Gibilterra – a carico di [REDACTED] illa quota di proprietà di ½ sulla
particella n° 3592 sub 6.=

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non necessaria

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

00.

Lotto 004

Spese scadute:

L'unità immobiliare non è costituito in Condominio, non sono noti criteri di ripartizione di eventuali spese comuni con altre unità immobiliari.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

non possibile.=

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, priva di impianto di riscaldamento funzionante, non è dotata di APE.=

Comunque la normativa vigente esclude l'obbligo di presentazione per provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguente a procedure singole o concorsuali.=

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non sono reperibili certificazioni di impianti.=

6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

. Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 24/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- la quota di ½ di proprietà della particella n. 3592 sub 3 costituente il Lotto 1 è in capo all'esecutato [REDACTED]essione in morte di [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

-L'unità immobiliare è pervenuta a' [REDACTED] 1°-4° De Gennaro del



27/04/2016 n. 205740/18127, trascritto a Varese il 02/05/2016 ai n. 4705/6793 per la quota di ½.=

[REDACTED] unità immobiliare in donazione a rogito Notaio Giaccari in data 27/06/1977 n. 40/6 trascritto a Varese il 20/07/1997 ai n. 5313/6408 dalle sig.re [REDACTED]

AZZONAMENTO URBANISTICO: L'immobile è inserito in zona urbanistica CENTRO STORICO E NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (allegato n° 5).=

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE:

a) Con pratica edilizia n. 19/77 datata 28/02/1977 fu richiesta concessione per il riattamento della casa di abitazione con versamento di oneri.=

b) concessione edilizia n. 134/80 rilasciata.=

c) Con pratica edilizia n. 70/88 è stata rilasciata C.E in data 27/12/1988, variante alla C.E. n. 134/80.=

-Non si è ritrovata nel fascicolo l'agibilità della suddette unità immobiliare, ancorchè il progetto sia stato regolarmente approvato, come da espresse documentazioni (vedi allegati n. 6, 7, 8).=

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08/06/2022) l'unità alla particella n° 3592 sub 6 risulta corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.=

Anche la planimetria catastale risulta conforme.=

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da: appartamento al piano secondo, con vano scala, C.T e cortiletto comune ad altre unità immobiliari, consistente in atrio di ingresso, zona cottura, bagno, due camere, soggiorno con balcone.=

Caratteristiche costruttive lotto 4

Trattasi di unità immobiliare in edificio nel centro storico, con murature in mattoni e sassi, copertura lignea con gronda in perline, facciate al civile tinteggiate, persiane in legno abete.=

Pareti interne	intonacate con intonaco al civile
Soffitto	perlinato in randa di tetto nelle camere
Rivestimento bagno e cottura	in piastrelle di ceramica H= cm. 180 in bagno – H= cm. 150 zona cottura
Pavimentazione interna	piastrelle in ceramica
Pavimentazione esterna cortile	in serizzo a spacco



infissi esterni	tipologia: in abete spess. mm. 45
infissi interni	tipologia: porte tamburate verniciate
porta di primo ingresso	tipologia: in rovere
impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia con frutti BTicino
idrico-sanitario	tipologia: sottotraccia, bagno con sanitari serie Ellisse, vaso con vaschetta esterna, rubinetti monoforo
aria condizionata	assente
acqua calda e riscaldamento	tipologia: con boiler elettrico + bombola gpl per cucina
impianto termico	centrale termica con caldaia non funzionante, radiatori TEMA
riscaldamento	con stufa a legna
citofono	tipologia: esterno comune
rivestimento facciata	tipologia: al civile
scala	ripiani in piastrelle e gradini in serizzo
ascensore	assente
stato di conservazione	normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata da rilievo planimetrico effettuato, comprensiva dei muri di proprietà; risulta la seguente:

Destinazione	Superficie netta	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	73,8	98,92	1	98,92
Balcone		4,4	0,25	1,1
Cortile comune (quota 1/4)		9,7	0,2	1,94
Scala e C.T. (quota 1/3)		8,72	0,15	1,3

TOTALE**103,26**

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 rifiniture, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato nel corso del sopralluogo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta applicabile alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura.

Si è tenuto conto dei fatti 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 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.=

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – Camera di Commercio di Varese;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021
 - Rivista Immobiliare

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna al lotto immobiliare descritto nella presente relazione, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=

8.3 Valutazione corpi: Lotto 3**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA CIRCA	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione di ipo civile	103,26	€ 700,00	€ 72.282,00
Totale con arrotondamento in difetto			€ 72.300,00

0.00 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore lordo di stima	€. 72.300,00
-Riduzione del valore del 6% per assenza di garanzia per vizi e mancanza caldaia:	- €. 4.338,00
Deprezzamento vincolo di locazione 10%	-€. 7.230,00
Valore netto del lotto 4 – quota intera	€. 65.070,00
8 - 5 Prezzo base d'asta del lotto – quota ½ – con arrotondamento in difetto	€. 32.500,00
Base d'asta del lotto 4 con arrotondamento in difetto per la quota di ½	€. 32.500,00

Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 8;
- documentazione fotografica lotto 4: da n° 1 a n° 8 + parti comuni;
- foglio riassuntivo allegato n° 9;
- check list.=

Ritenendo concluso l'incarico affidato, si rassegna l'operato nelle mani della G.E.=

Varese, 23/06/2022

L'Esperto nominato
Geom. ARTURO PAPA

