

TRIBUNALE di VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

FINO 1 SECURITISATION SRL

contro



R.G.E.

N. 231 / 2021

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Unità residenziali, autorimessa e deposito
in ARCISATE (VA) – Via Gabrieli n. 7**

Particella n. 4454 subb. 507 - 508 (abitazioni)

Particella n. 7577 sub. 1 (autorimessa)

Particella n. 7577 sub. 3 (locale di deposito)

Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca

E-mail: geom.riboli@gmail.com

Pec: luca.riboli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Categoria: Abitazione in villino [A7]

Dati Catastali: Foglio AR/9
particella 4454 sub. 507 [A/7]
particella 4454 [ente urbano]

Corpo: 002

Categoria: Abitazione in villino [A7]

Dati Catastali: Foglio AR/9
particella 4454 sub. 508 [A/7]
particella 4454 [ente urbano]

Corpo: 003

Categoria: autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio AR/9
particella 7577 sub. 1 [C/6]
particella 7577 [ente urbano]

Corpo: 004

Categoria: locale di deposito [C2]

Dati Catastali: Foglio AR/9
particella 7577 sub. 3 [C/2]
particella 7577 [ente urbano]

2. Possesso

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato Signor [REDACTED] (Ved. Verbale di Sopralluogo del 2/08/2022 – ALLEGATO N. 10 e Certificato di residenza e Matrimonio – ALLEGATO N. 8.1.1)

Corpo: 002

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato Signor [REDACTED] (Ved. Verbale di Sopralluogo del 2/08/2022 – ALLEGATO N. 10 e Certificato di residenza e Matrimonio – ALLEGATO N. 8.1.1)

Corpo: 003

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato Signor [REDACTED] (Ved. Verbale di Sopralluogo del 2/08/2022 – ALLEGATO N. 10 e Certificato di residenza e Matrimonio – ALLEGATO N. 8.1.1)

Corpo: 004

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato Signor [REDACTED] (Ved. Verbale di Sopralluogo del 2/08/2022 – ALLEGATO N. 10 e Certificato di residenza e Matrimonio – ALLEGATO N. 8.1.1)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 002

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 003

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Corpo: 004

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Creditore Procedente: **FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in MILANO**

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente FINO 1 SECURITISATION

Corpo: 002

Creditore Procedente: **FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in MILANO**

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente FINO 1 SECURITISATION

Corpo: 003

Creditore Procedente: **FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in MILANO**

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente FINO 1 SECURITISATION

Corpo: 004

Creditore Procedente: **FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in MILANO**

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente FINO 1 SECURITISATION

5. **Comproprietari non esegutati**

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Comproprietari non esegutati : nessuno.

Corpo: 002

Comproprietari non esegutati : nessuno.

Corpo: 003

Comproprietari non esegutati : nessuno.

Corpo: 004

Comproprietari non esegutati : nessuno.

6. **Misure Penali**

Beni: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: 002

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

Corpo: 003

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

Corpo: 004

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gabrieli n. 7 – 21051 Arcisate (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 002

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 003

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 004

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in ARCISATE (VA)

Lotto 001

Via Gabrieli n. 7 – 21051 ARCISATE (VA)

C.F.: fg. AR/9 Particelle n. 4454 sub. 507-508

C.F.: fg. AR/9 Particella n. 7577 sub. 1

C.F.: fg. AR/9 Particella n. 7577 sub. 3

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione residenziale [A7] facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare che si sviluppano a piano terra e primo, oltre a locale autorimessa e locale di deposito a piano cantina facente parte del medesimo fabbricato residenziale. L'intero fabbricato sorge su area pertinenziale comune alle unità immobiliari su di essa insistenti.

Abitazioni in Villino [A/7], autorimessa [C/6] e locale di deposito [C/2]

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 2/08/2022:

n. due unità immobiliari ad uso civile abitazione, composte da:

mapp. 4454 sub. 507: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, quattro camere, tre bagni, portico a piano terra;

mapp. 4454 sub. 508: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio a piano secondo con accesso da scala a piano terra e primo.

mapp. 7577 sub. 1: locale autorimessa oltre cantina a piano cantinato;

mapp. 7577 sub. 3: n. 3 locali cantina e n. 2 locali lavanderia a piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

- **Pignoramento: quota di 1/1 a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL**
con sede in MILANO (MI) – C.F. 09966380967

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

******intestazione:**

██
titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

Dati derivanti da: DIVISIONE del 25/10/2005 Pratica n. VA0249483 in atti dal 25/10/2005 DIVISIONE (n. 29425.1/2005)

Descrizione corpo 1:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 507 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale totale 281 mq, Totale escluse aree scoperte 271 mq - Rendita € 908,96 – Via Gabrieli n. 7, piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2006 Pratica n. VA0238457 in atti dal 25/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17275.1/2006)
- DIVISIONE del 25/10/2005 Pratica n. VA0249483 in atti dal 25/10/2005 DIVISIONE (n. 29425.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2002 Pratica n. 185443 in atti dal 07/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11188.1/2002)
- VARIAZIONE del 07/06/2001 Pratica n. 208542 in atti dal 07/06/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5196.1/2001).

Descrizione corpo 2:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 508 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 122 mq - Rendita € 371,85 – Via Gabrieli n. 7, piano: 1-2-T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2006 Pratica n. VA0238457 in atti dal 25/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17275.1/2006)
- DIVISIONE del 25/10/2005 Pratica n. VA0249483 in atti dal 25/10/2005 DIVISIONE (n. 29425.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2002 Pratica n. 185443 in atti dal 07/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11188.1/2002)
- VARIAZIONE del 07/06/2001 Pratica n. 208542 in atti dal 07/06/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5196.1/2001).

******intestazione:**

██
titolare del diritto di ONERI CONCEDENTE per 1/1 in regime di separazione dei beni

██
con sede

in ARCISATE (VA), p. iva 01222250126

titolare del diritto di ONERI UTILISTA DI SUPERFICIE

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2000 Pubblico ufficiale LEOTTA IGNAZIO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 27228 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione n. 25 registrato in data 03/01/2001 - DIVISIONE Voltura n. 79617.2/2001 - Pratica n. 97120 in atti dal 27/03/2002

Descrizione corpo 3:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2001 Pratica n. 478210 in atti dal 30/11/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12018.1/2001)
- COSTITUZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 203257 in atti dal 30/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2886.1/2000)

Descrizione corpo 4:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2001 Pratica n. 478210 in atti dal 30/11/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12018.1/2001)
- COSTITUZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 203257 in atti dal 30/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2886.1/2000)

Allegato 2.1: Estratto di Mappa acquisito dallo scrivente in data 17/08/2022

Allegato 2.2: Visura storica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 507 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.3: Visura storica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 508 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.4: Visura storica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 1 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.5: Visura storica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 3 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.6: Visura storica Catastale C.T. mappale 4454 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.7: Visura storica Catastale C.T. mappale 7577 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.8: Ultima Scheda Planimetrica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 507 estratta dallo scrivente in data 13/07/22

Allegato 2.9: Ultima Scheda Planimetrica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 508 estratta dallo scrivente in data 13/07/22

Allegato 2.10: Ultima Scheda Planimetrica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 1 estratta dallo scrivente in data 13/07/22

Allegato 2.11: Ultima Scheda Planimetrica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 3 estratta dallo scrivente in data 13/07/22

Allegato 2.12: elenco subalterni C.F. mappale 4454 estratto dallo scrivente in data 17/08/22

Allegato 2.13: elaborato planimetrico C.F. mappale 4454 estratto dallo scrivente in data 17/08/22

Allegato 2.14: elenco subalterni C.F. mappale 7577 estratto dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.15: elaborato planimetrico C.F. mappale 7577 estratto dallo scrivente in data 19/08/22

Allegato 2.16: estratto visuale google maps;

Allegato 2.17: particolare visuale google maps.

Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa CT:

mappali nn. 4453 e 4401, mappale N. 2692, mappali nn. 5018 e 4456.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (2/08/2022)
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare abitativa **N. 4454 sub. 507**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 25/10/2005, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo;
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare abitativa **N. 4454 sub. 508**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 25/10/2005, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo;
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare abitativa **N. 7577 sub. 1**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 30/11/2000, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo;
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare abitativa **N. 7577 sub. 3**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 30/11/2000, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Il cespite pignorato è posto nel Comune di Arcisate, comune attorniato ad ovest dai monti Monarco, Crocino e Rho, con i monti Orsa e Sant'Elia a farle da sfondo ad est, a mezza strada tra il capoluogo di provincia, Varese, a sud e il lago di Lugano che delimita il confine con la Svizzera a nord

la zona è costellata da casette uni/bifamigliari e complessi residenziali anche a villa singola, ben esposta con discreta vista panoramica.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro paese.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona specifica sono presenti discreti servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre diverse possibilità, così come anche i comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 2/08/2022 alle ore 10,00 a seguito accordo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie GIVG di Varese Sig. Marocco Thomas; ivi ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievi metrici, a vista e fotografici come da Verbale di sopralluogo redatto dallo stesso incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie oltre che dal CTU.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore signor

Allegato 9: Verbali di Sopralluogo del 2/08/2022 redatti da CTU e GIVG

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 17/08/2022, per nominativo ed immobile, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno
- 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

derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI AFFIDAMENTI DIVERSI A BREVE TERMINE

Iscritta a Varese in data 9/02/2012 ai nn. 2373/318

Atto Notarile Pubblico, Dr. Girola Alberto, Notaio in Asti, repertorio n. 799/613 del 27/01/2012

a FAVORE di "UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Verona (VR), codice fiscale 03656170960;

CONTRO (Terzo Datore di Ipoteca – soggetto Esecutato)

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 507 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale totale 281 mq, Totale escluse aree scoperte 271 mq - Rendita € 908,96 – Via Gabrieli n. 7, piano: T.

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 508 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 122 mq - Rendita € 371,85 – Via Gabrieli n. 7, piano: 1-2-T.

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Importo Totale € 871.000,00

Presenti ulteriori informazioni alla Sezione D.

Si richiama quanto riportato nella nota di iscrizione allegata

Allegato 4.2: Nota iscrizione NN. 2373/318 del 9/02/2012

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Varese in data 17/12/2021 ai nn. 26325/18677

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA) Repertorio n. 2000 del 22/09/2021

FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in MILANO (MI) – C.F. 09966380967

CONTRO (Debitore Esecutato)

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di ARCISATE (Codice A371) – Provincia di Varese

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 507 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale totale 281 mq, Totale escluse aree scoperte 271 mq - Rendita € 908,96 – Via Gabrieli n. 7, piano: T.

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 508 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 122 mq - Rendita € 371,85 – Via Gabrieli n. 7, piano: 1-2-T.

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Presenti ulteriori informazioni alla Sezione D.

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 9 N. 4454 SUB. 507 E' EX SUB. 505 PARTE GIA' SUB. 501 E IL FOGLIO 9 N. 4454 SUB. 508 E' UN EX SUB. 505 PARTE GIA' SUB. 504

Allegato 4.3: Nota Trascrizione NN. **26325/18677** del 17/12/2021

Altre Trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Lo scrivente rileva che, per quanto concerne le unità immobiliari così identificate:

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

La quota di proprietà 1/1 in capo all'esecutato non rispecchia quanto riportato nella documentazione ipotecaria acquisita dallo scrivente, in quanto

per i suddetti mappali la quota di spettanza in capo all'Esecutato è la seguente:



Lo scrivente rimanda alla Superiore valutazione dell'III.mo giudice qualora volesse disporre di una rettifica della documentazione in atti prodotta dal Creditore Procedente.

Misure Penali:
Nessuna dai RR.II.

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il bene immobile pignorato consiste in n. 2 abitazioni, n. 1 autorimessa e n. 1 locale di deposito tutti facenti parte di un più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare, il quale non è costituito in condominio e quindi non risulta essere gestito da alcun Amministratore. Non vi sono quindi da precisare importi per le spese di gestione del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile allo stato attuale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di provenienza immobiliare del 30/12/1991 nn. 16026/1497 Notaio Dott. Ignazio Leotta è precisato all'art. 3 quanto segue: "Le unità immobiliari sopra descritte all'In Primo e Secondo Luogo" del presente contratto vengono cedute con ogni diritto accessorio e pertinenza e con la proporzionale comproprietà, pari ad un mezzo (1/2) per ciascun contratto, sugli enti comuni comprensivi dell'area pertinente al detto fabbricato individuata con il mappale 4454 sub. 1 e del vano scala individuato col mappale 4454 sub. 2, costituenti gli enti comuni non censibili.

La parte cedente richiama a ciascuna parte cessionaria le stipulazioni convenute nell'atto ai miei rogiti in data odierna, n. 16025/1496 di repertorio, in termine utile di registrazione, relative alla concessione alla società " [REDACTED] " del diritto di fare e mantenere una costruzione del sottosuolo dell'area oggetto di contratto, nonché alla costituzione di servitù di passo ed all'allacciamento ai servizi.

I signori [REDACTED], rispettivamente cessionari dell'In Primo e Secondo Luogo" del presente atto, in esecuzione di quanto previsto dalla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Arcisate in data 22 luglio 1991 pratica 823/91 protocollo 5898, si concedono scambievolmente il diritto di procedere all'edificazione su ciascuna porzione di area urbana da ciascuno di essi acquistata in proprietà esclusiva, anche senza l'osservanza delle distanze di Legge e si obbligano, inoltre, a procedere in comune fra loro all'ampliamento del fabbricato esistente, sull'area urbana individuata col mappale 4454 sub. 12, di ragioni per un mezzo ciascuno, nonché sul vano scala comune individuato col mappale 4454 sub. 2 suddividendo in parti fra loro uguali le spese relative a detta costruzione."

Allegato 3.3: copia Atto di Cessione del 30/12/1991.

Allegato 3.4: nota trascrizione Atto di Cessione del 30/12/1991.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente perizia è dotato di impianto di riscaldamento

autonomo garantito da caldaia posta nel locale a piano cantina.
In luogo non era disponibile l'APE, e nell'atto di provenienza non sono riportati gli estremi in quanto all'epoca della compravendita non vi era l'obbligo di redazione dell'APE.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano ulteriori avvertenze oltre a tutto quanto già espressamente riferito nelle altre parti della presente relazione.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 8/08/2022 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

[REDAZIONE]
(debitore esecutato)

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

relativamente a detti beni immobili:

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 507 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale totale 281 mq, Totale escluse aree scoperte 271 mq - Rendita € 908,96 - Via Gabrieli n. 7, piano: T.

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 508 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 122 mq - Rendita € 371,85 - Via Gabrieli n. 7, piano: 1-2-T.

titolare del diritto DEL CONCEDENTE per 1/1

relativamente a detti beni immobili:

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 - Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 - Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

I rispettivi diritti dei beni esecutati sopra richiamati sono pervenuti al Debitore Esecutato in forza di atto di DIVISIONE del 20/12/2000 n. 27228 prot. Notaio Dott. Ignazio Leotta, Notaio in Varese, **Trascritto a Varese il 9/01/2001 ai nn. 370/264** - per divisione dei Soggetti

[REDAZIONE]
Allegato 3.1: copia Atto di Provenienza dei beni ai Debitori Esecutati.

Allegato 3.2: nota trascrizione Atto di Provenienza dei beni ai Debitori Esecutati.

6.2. Precedenti proprietari (a partire dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

▪ **Prima del 30/12/1991**

I beni oggetto di perizia erano di piena proprietà della signora:

CECCATO GIUSTINA nata a Limena (PD) in data 16/08/1928, cod. fisc. CCCGTN28M56E592K, la quale ha edificato il complesso ove insistono le unità oggetto di pignoramento su terreno libero oggetto di acquisto da parte della suddetta Signora Ceccato Giustina in forza di atto di acquisto del 10/05/1972 n. 14431 rep. Notaio Giovanni Battista Fossa da Varese, registrato il 13/5/1972 n. 8521 vol. 314, trascritto a Varese il 16/5/1972 nn. 4870/4147 avente per oggetto terreno identificato al CT di Arcisate con i mappali 4454 di are 09.60 e mappale 4457 di are 00.80.

▪ **Dal 30/12/1991 al 20/12/2000**

I beni oggetto di perizia erano di piena proprietà dei Sigg.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
i quali hanno acquistato il complesso ove insistono le unità oggetto di pignoramento dalla signora CECCATO GIUSTINA nata a Limena (PD) in data 16/08/1928, cod. fisc. CCCGTN28M56E592K in forza di Atto di cessione a titolo oneroso di beni immobili in data 30 dicembre 1991 N. 16826 di rep. Ignazio Leotta di Samarate, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 29 gennaio 1992 ai n.ri 2324/1870 e riguardante i seguenti immobili:

Comune di ARCISATE (VA), distinta in Catasto Terreni con i mapp. 4454 - sub. 11-12-1 e in Catasto Fabbricati con i mapp. 4454 sub. 10 - 9 - 2.

Nell'atto di che trattasi è riportato quanto segue: *Le unità immobiliari sono state cedute con ogni diritto accessorio e pertinenza e con la proporzionale comproprietà sugli enti comuni comprensivi dell'area pertinente al fabbricato individuata con il mappale 4454 sub. 1 e del vano scala individuato col mappale 4454 sub. 2, costituenti gli enti comuni non censibili.*

Allegato 3.3: copia Atto di Cessione del 30/12/1991.

Allegato 3.4: nota trascrizione Atto di Cessione del 30/12/1991.

▪ **Dal 20/12/2000 a TUTTOGGI**

Il bene oggetto di perizia risulta in capo al Signor:

[REDACTED]
(debitore esecutato)

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

relativamente a detti beni immobili:

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 507 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale totale 281 mq, Totale escluse aree scoperte 271 mq - Rendita € 908,96 - Via Gabrieli n. 7, piano: T.

Abitazione in villino: Fg. AR/9, Mapp. 4454 sub. 508 - Cat A/7,

Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 122 mq - Rendita € 371,85 - Via Gabrieli n. 7, piano: 1-2-T.

titolare del diritto DEL CONCEDENTE per 1/1

relativamente a detti beni immobili:

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6,

Classe 6, Consistenza mq. 74, Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 - Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2,

Classe 7, Consistenza mq. 61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 - Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Allegato 3.1: copia Atto di Provenienza dei beni ai Debitori Esecutati.

Allegato 3.2: nota trascrizione Atto di Provenienza dei beni ai Debitori Esecutati.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

- **Abitazione – Mappale N. 4454 sub. 507 C.F. di Arcisate**

La Costituzione al catasto informatizzato deriva dalla variazione del 07/06/2001 Pratica n. 208542 in atti dal 07/06/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5196.1/2001);

La suddetta pratica ha variato e soppresso le seguenti unità immobiliari originarie: Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 9; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 13; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 501; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 504

Allegato 2.2: Visura storica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 507 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

- **Abitazione – Mappale N. 4454 sub. 508 C.F. di Arcisate**

La Costituzione al catasto informatizzato deriva dalla variazione del 07/06/2001 Pratica n. 208542 in atti dal 07/06/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5196.1/2001);

La suddetta pratica ha variato e soppresso le seguenti unità immobiliari originarie: Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 9; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 13; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 501; Sez. urb. AR Foglio 9 Particella 4454 Subalterno 504

Allegato 2.3: Visura storica Catastale C.F. mappale 4454 sub. 508 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

- **Autorimessa – Mappale N. 7577 sub. 1 C.F. di Arcisate**

La Costituzione al catasto informatizzato deriva dalla COSTITUZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 203257 in atti dal 30/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2886.1/2000);

Allegato 2.4: Visura storica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 1 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

- **Autorimessa – Mappale N. 7577 sub. 3 C.F. di Arcisate**

La Costituzione al catasto informatizzato deriva dalla COSTITUZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 203257 in atti dal 30/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2886.1/2000);

Allegato 2.5: Visura storica Catastale C.F. mappale 7577 sub. 3 estratta dallo scrivente in data 19/08/22

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di perizia insiste su area pertinenziale identificata come segue:

Catasto Terreni del Comune di Arcisate:

ENTE URBANO: Fg. 9, Mapp. 4454, sup. 1.040, senza Rendita, derivante dai seguenti passaggi catastali:

- Tipo Mappale del 28/11/2000 Pratica n. 183357 in atti dal 21/05/2003 (n. 183357.1/2000);
- TIPO MAPPALE del 04/07/1994 in atti dal 04/07/1994 T.V. N. 21/94 (n. 2488.1/1994)

- TIPO MAPPALE del 27/10/1989 in atti dal 04/07/1994 T.V. N. 20/94 (n. 7602.1/1988)

Catasto Terreni del Comune di Arcisate:

ENTE URBANO: Fg. 9, Mapp. 7577, sup. 0.00, senza Rendita, derivante dai seguenti passaggi catastali:

- Tipo Mappale del 28/11/2000 Pratica n. 183357 in atti dal 21/05/2003 (n. 183357.1/2000);
- TIPO MAPPALE del 04/07/1994 in atti dal 04/07/1994 T.V. N. 21/94 (n. 2488.1/1994)
- TIPO MAPPALE del 27/10/1989 in atti dal 04/07/1994 T.V. N. 20/94 (n. 7602.1/1988)

Allegato 2.6: Visura Catastale C.T. mappale 4454;

Allegato 2.7: Visura Catastale C.T. mappale 7577.

3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Arcisate a mezzo portale telematico in data 3/08/2022 per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie afferenti l'intera proprietà immobiliare esecutata. Ha esperito accesso in data 1/09/2022 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

Ad esito dell'esame delle documentazioni messe a disposizione, delle quali ha estratto copia degli elaborati salienti, si riporta quanto segue.

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 281/1972 e successiva variante**

COSTRUZIONE DI CASA DI ABITAZIONE presso l'area mappali 4454 E 4457

Trattasi della concessione edilizia autorizzativa dell'originaria costruzione del fabbricato di civile abitazione.

Lo scrivente ha estratto copia dell'approvazione Concessione, tavole grafiche e permesso di abitabilità.

ALLEGATO 5.1: CE N. 281/1972, tavole grafiche e abitabilità.

- **D.I.A. N. 6191 prot. del 27/04/2000**

FORMAZIONE DI ABBAINO presso il fabbricato di Via Gabrilei n. 7, mappale 4454.

Lo scrivente ha estratto copia della DIA, attestazione e tavole grafiche.

ALLEGATO 5.2: DIA N. 6191/2000, attestazione e tavola grafica.

- **CONDONO EDILIZIO N. 106 E N. 107 DELL'ANNO 2003**

Lo scrivente, in merito alle pratiche di cui sopra, ha espressamente formulato istanza al Comune di Arcisate in quanto quest'ultimo ha precisato verbalmente allo scrivente nel corso dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico comunale in data 1/09/2022 che le pratiche di condono non sono presenti presso l'archivio comunale.

Lo scrivente allega quindi istanza presentata al Comune di Arcisate a mezzo PEC in data 2/09/2022 per la quale si riserva di integrare l'elaborato peritale se necessario.

ALLEGATO 5.3: istanza del 2/9/2022.

* * * * *

7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA, AUTORIMESSA e LOCALE DI DEPOSITO

Il perito non ha potuto visionare le pratiche di CONDONO EDILIZIO rubricate nel registro cartaceo del Comune di Arcisate ai nn. 106 e 107 dell'anno 2003 ed intestate al [REDACTED], in quanto in sede di accesso comunale effettuato in data 1/09/2022 allo scrivente è stato comunicato verbalmente che dette pratiche non sono reperibili presso l'Archivio Comunale.

Lo scrivente ha quindi inoltrato in data 2/09/2022 formale istanza al fine di ottenere precisazioni in merito alle suddette pratiche di condono, per le quali si riserva integrazione all'elaborato peritale.

CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA

n. 2 UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle schede catastali in atti.

UNITA' IMMOBILIARE AUTORIMESSA

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

UNITA' IMMOBILIARE LOCALE DI DEPOSITO

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Arcisate è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio; la proprietà oggetto del presente rapporto di stima, secondo la Tavola "Previsioni di Piano" è inquadrata in zona "T3 – della città contemporanea in trasformazione" le cui finalità e prescrizioni sono dettate dagli articoli 97, 98, 99, 100 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole; Per una puntuale disamina degli aspetti urbanistici salienti relativi al bene de quo lo scrivente rimanda agli estratti dagli elaborati dello strumento urbanistico prodotti in allegato alla presente.

ALLEGATI 6 e subalterni: stralcio Tavola Previsioni di Piano, Legenda e stralcio norme.

DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Arcisate con accesso da Via Gabrieli al civico 7, mediante stradina secondaria dalla quale si arriva all'accesso pedonale e carraio della proprietà. Il fabbricato è circondato da area pertinenziale recintata, da uno spazio di manovra interno alla proprietà e da un corsello per l'accesso al locale autorimessa interrato.

L'identificazione catastale del terreno è il mappale N. 4454 (Ente Urbano) e n. 7577 (Ente Urbano) del Catasto Terreni di Arcisate; l'abitazione a piano terra (A/7) è identificata con la particella N. 4454 sub. 507 del Catasto Fabbricati di Arcisate, l'abitazione a piano secondo (A/7) è identificata con la particella N. 4454 sub. 508 del Catasto Fabbricati di Arcisate, l'autorimessa (C/6) è identificata con la particella N. 7577 sub. 1 del Catasto Fabbricati di Arcisate mentre il locale deposito (C/2) è identificato con la particella N. 7577 sub. 3 del Catasto Fabbricati di Arcisate.

La zona di ubicazione del bene è a carattere esclusivamente residenziale e costellata di insediamenti residenziali abitativi; e gradevole per esposizione ed ambiente circostante.

Le unità immobiliari oggetto di perizia si sviluppano come segue:

mapp. 4454 sub. 507: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, quattro camere, tre bagni, portico a piano terra;

mapp. 4454 sub. 508: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio a piano secondo con accesso da scala a piano terra e primo.

mapp. 7577 sub. 1: locale autorimessa oltre cantina a piano cantinato;

mapp. 7577 sub. 3: n. 3 locali cantina e n. 2 locali lavanderia a piano cantinato

La costruzione del fabbricato condominiale risale agli anni 1970. Le unità immobiliari abitative attualmente trovano in più che buono stato di manutenzione e conservazione, ed a prima vista non necessitano di imminenti interventi di manutenzione ordinaria. Il fabbricato nel suo complesso si trova in più che buono stato di manutenzione in relazione all'epoca di costruzione dello stesso, di epoca quindi recente.

Caratteristiche descrittive

Internamente le unità immobiliari abitative, dal sommario esame a semplice vista, presentano rifiniture e impianti di più che buona qualità apparente; esternamente le facciate ed i serramenti non richiedono interventi di manutenzione in quanto sono in più che buono stato di mantenimento.

Di seguito si elencano sommariamente le rifiniture e gli impianti; per ogni ulteriore e migliore illustrazione si rimanda agli allegati rilievi fotografici effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Struttura Fabbricato Principale: Tradizionale: Fondazioni, pilastri, travi e corree in cemento armato; muri in laterizi poraton; solette in latero cemento; tetto in legno; manto di copertura in tegole laterizie; lattonerie (canali, pluviali, scossaline) parte in rame parte in plastica;

Pareti: Tavolati laterizi intonacati a civile e tinteggiati;
condizioni: normali

Plafoni (componente edilizia): Intonacati a civile e tinteggiati;
condizioni: normali;

Rivestimenti (componente edilizia): Rivestimento bagno h variabile, in piastrelle ceramiche moderne
condizioni: normali;
Rivestimento cucina in piastrelle di ceramica
condizioni: normali

Pavimenti interni: in piastrelle di ceramica
condizioni: normali;

Serramenti perimetrali: Tipologia: finestre/portefinestre in alluminio e doppio vetro;
condizioni: normali;
protezione esterna: persiane;

- Porte interne:* condizioni: normali;
Tipologia: in legno a battente, tamburate piene;
- Porta Primo Ingresso:* condizioni: normali;
Tipologia: portoncino di sicurezza semi.blindato pannellato sulle due facce;
- Impianto Elettrico:* condizioni: normali;
Tipologia: sottotraccia tradizionale, frutti e placche di vecchissima tipologia;
certificazione: non rinvenuta;
- Impianto Idrico:* Tipologia: sottotraccia tradizionale; alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari; lavabiancheria, lavastoviglie;
certificazione: non rinvenuta;
- Impianto Termico:* Tipologia: sottotraccia tradizionale per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a mezzo caldaietta murale installata nella parete esterna zona balcone a piano primo; radiatori in alluminio a colonne;
certificazione: non rinvenuta;
- Impianto Aria Condizionata:* Non presente a piano terra – presente a piano secondo;
- Impianto TV:* Installato e funzionante;
- Impianto Citofonico:* Installato e funzionante;
- Impianto Ascensore:* non Presente;
- Finitura Facciate Fabbricato:* facciate a civile tinteggiate in tinta chiara;
condizioni: intonaco e tinteggiatura in buone condizioni;
- Area Pertinenziale di proprietà:* Terreno circostante (su tre lati) tenuto a giardino con prato verde e rade piantumazioni di tipo cespuglioso;
condizioni: buone condizioni e ben mantenuto;
- Fabbricati Accessori:* Non presenti.

* * * * *

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata sulle dimensioni ricavate dalle schede catastali approvate dal Catasto di Varese, verificate mediante diversi rilievi metrici effettuati sul posto in sede di sopralluogo; è comprensiva dei muri perimetrali considerati sulla mezzeria per quelli a confine con altra proprietà; per quanto riguarda la superficie dell'area pertinenziale comune al fabbricato condominiale, si è proceduto alla valutazione a corpo della stessa.

La superficie residenziale principale è stata considerata al 100% mentre le pertinenze accessorie, come consuetudine, sono state calcolate secondo le percentuali convenzionali di ragguglio previste dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

ABITAZIONE mappale 4454 sub. 507

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale Lorda
ABITAZIONE (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 281,00	100%	mq. 281,00

TOTALI		mq. 281,00		mq. 281,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 281,00

ABITAZIONE mappale 4454 sub. 508

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale Lorda
ABITAZIONE (PIANO SECONDO)	Superficie Lorda	mq. 122,00	100%	mq. 122,00
TOTALI		mq. 122,00		mq. 122,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 122,00

AUTORIMESSA mappale 7577 sub. 1

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale Lorda
AUTORIMESSA (PIANO INTERRATO)	Superficie Lorda	mq. 78,00	100%	mq. 78,00
TOTALI		mq. 78,00		mq. 78,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 78,00

LOCALI DI DEPOSITO mappale 7577 sub. 2

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale Lorda
DEPOSITO (PIANO INTERRATO)	Superficie Lorda	mq. 72,00	100%	mq. 72,00
TOTALI		mq. 72,00		mq. 72,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 78,00

* * * * *

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, 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 ulteriori 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 nell'attuale contingenza il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, peraltro poco attivo, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, nonché delle difficoltà di accedere al credito; problematiche che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e una stagnazione delle trattative; il periodo di crisi ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Le considerazioni sopra esposte sono state tenute nella giusta considerazione 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 in definitiva espresso, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile, per le suddette ragioni, di variazioni in diminuzione, anche sensibili.

8.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese e nella fattispecie nel Comune di Carnago, della Camera di Commercio di Varese approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 9 settembre 2021, tuttora vigente.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2021
- Agenzie immobiliari: annunci immobiliari comparabili nella zona interessata.

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche.

Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 1.400,00 €/mq. per le unità immobiliare villini, un valore unitario pari a 800,00 €/mq. per l'autorimessa e un valore unitario pari a 450,00 €/mq. per i locali deposito.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia Entrate per il Comune di Arcisate (ultimo riferimento 2° semestre anno 2021) fascia Periferica che comprende la località interessata – che determina il seguente intervallo di valori per immobili in "stato conservativo normale":
Abitazioni Ville e Villini da 1.150 a 1.500 €/mq.

Box da 740 a 820 €/mq.

— il valore del Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese (settembre 2021) della Camera di Commercio di Varese per il Comune di Arcisate che fornisce le seguenti oscillazioni di valore:

Unità Abitative "abitabili in buono stato" da 700 a 1.050 €/mq.

Unità Abitative "nuove/ristrutturate" da 1.400 a 1.850 €/mq.

Box singoli "a corpo" da 8.000 a 12.000 €

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente Rapporto di Stima, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 1.400 € per mq commerciale di abitativo, un valore medio pari a 800 € per mq commerciale di autorimessa e un valore medio pari a 450 € per mq commerciale di deposito.**

ALLEGATO 7.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione a piano terra	mq. 281,00	€/mq. 1400,00	€ 393.400,00
Abitazione a piano secondo	mq. 122,00	€/mq. 1400,00	€ 170.800,00
Autorimessa a piano interrato	mq. 78,00	€/mq. 800,00	€ 62.400,00
Locali di deposito a piano interrato	mq. 72,00	€/mq. 450,00	€ 32.400,00
Area pertinenziale, comodi e recinzioni	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito (5% di € 664.000,00):	€ 33.200,00
Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) e rilascio certificazioni di conformità (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente):	€ 4.500,00
<u>Totale RIDUZIONI</u>	<u>€ 37.700,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo stimato	€ 664.000,00
Riduzione complessiva per sanatorie ed adeguamenti	€— 37.700,00
<u>Valore bene immobile al netto delle decurtazioni</u>	<u>€ 626.300,00</u>
PREZZO DI VENDITA arrotondato nello stato "libero da cose e persone"	<u>€ 625.000,00</u>

* * * * *

INCARICHI INTEGRATIVI

Lo scrivente perito è altresì incaricato:

- > di richiedere al Comune competente certificato di residenza relativo agli occupanti dell'immobile pignorato;
il sottoscritto ha provveduto a conseguire in data 18 agosto 2022, presso il Comune di Arcisate:
 - il CERTIFICATO DI RESIDENZA e DI MATRIMONIO
[REDACTED], debitore esecutato e occupante del bene pignorato.

ALLEGATO 8.1.1: [REDACTED] *Certificato di Residenza e matrimonio – Comune di Arcisate.*

Il sottoscritto Geom. Riboli Lucai ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa VALENTINA LEGGIO.

Varese, 3 settembre 2022

l'Esperto nominato
Geom. Riboli Luca

Studio Tecnico Geom. RIBOLI LUCA
Via Walter Marcobi, 15 - 21020 DAVERIO - Tel 3495874328

luca.riboli@geopec.it
geom.riboli@gmail.com

TRIBUNALE DI VARESE

G.E. Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

Esecuzione Immobiliare N. 231 / 2021 R.G.E.

^^

^^

▶ **FINO 1 SICURITISATION SRL**

Creditrice

Procedente

C O N T R O

▶

Debitore Esecutato

^^

^^

RELAZIONE PERITALE

del C.T.U. GEOM. RIBOLI LUCA

ESPLICATIVA DEI RAPPORTI DI VALUTAZIONE

E DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca, libero professionista con studio a Daverio in Via Walter Marcobi n. 15 iscritto all'Ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al N. 3442 di posizione ed iscritto all'Elenco dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese, nominato con decreto del 11 luglio 2022 quale ESPERTO PERITO ESTIMATORE del compendio immobiliare afferente la procedura esecutiva in epigrafe, riceveva, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO, poi sostituita dalla Dott.ssa VALENTINA LEGGIO l'incarico di assolvere alle incombenze previste dal suddetto decreto, il cui articolato quesito si intende richiamato dalla presente scrittura.

Studio Tecnico Geom. Riboli Luca

Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico sottoscrivendo in data 13 LUGLIO 2022 l'apposito dispositivo, inclusivo del giuramento nei termini di rito, che provvedeva quindi ad inviare telematicamente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ed INCARICO PERITALE

Esaminate le documentazioni agli atti, esperito il sopralluogo ricognitivo all'immobile, eseguite le indagini ed acquisizioni documentali del caso, lo scrivente provvedeva a redigere il proprio elaborato peritale che, unitamente alle 9 allegazioni, provvedeva ad inviare telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio.

PRECISAZIONI SU QUOTE DI PROPRIETA'

Lo scrivente, nel proprio elaborato peritale sopra richiamato, ha precisato – per quanto concerne le quote di proprietà dei beni immobili pignorati – quanto segue:

Lo scrivente rileva che, per quanto concerne le unità immobiliari così identificate:

Autorimessa: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 1 - Cat C/6, Classe 6, Consistenza mq. 74,

Sup. Catastale totale 78 mq, - Rendita € 152,87 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

Locale di deposito: Fg. AR/9, Mapp. 7577 sub. 3 - Cat C/2, Classe 7, Consistenza mq.

61, Sup. Catastale totale 72 mq, - Rendita € 59,86 – Via Gabrieli n. 7, piano: S1.

La quota di proprietà 1/1 in capo all'esecutato non rispecchia quanto riportato nella documentazione ipotecaria acquisita dallo scrivente, in quanto per i suddetti mappali

la quota di spettanza in capo all'Esecutato è la seguente:

, cod. fisc.

titolare del diritto di ONERI CONCEDENTE per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Studio Tecnico Geom. Riboli Luca

Lo scrivente rimanda alla Superiore valutazione dell'Ill.mo giudice qualora volesse

disporre di una rettifica della documentazione in atti prodotta dal Creditore

Procedente.

RICHIESTA INTEGRAZIONI

Lo scrivente in data 30 dicembre 2022 ha ricevuto comunicazione mail dal delegato alla vendita Avv. Anna Corbani nella quale viene richiesta un'indagine approfondita per l'accertamento di tale diritto di superficie interrata a favore della società

il quale sarebbe stato costituito - come evidenziato in perizia - dall'atto notarile n. 16025/1496 rep. del 30.12.1991 Notaio Ignazio Leotta, trascritto in data 29.01.1992 ai nn. 2323/1869 (vedasi stralcio doc. 2), e che detto diritto doveva durare fino al 31/12/2011.

Successivamente a tale comunicazione mail, lo scrivente riceveva istanza ex art. 591 ter cpc con la quale veniva formalmente incaricato dall'Ill. mo Sig.

Giudice in data 20 gennaio 2023 di predisporre la risposta al fine di:

- *effettuare un'ispezione ipotecaria sulla _____, al fine di verificare se, a favore della stessa, sia stato iscritto tale diritto di superficie e se il medesimo non sia stato, di poi, oggetto di cessione a terzi;*
- *verificare se sia possibile, in caso di accertata estinzione del suddetto diritto, operare una variazione catastale, che dia atto della ricostituzione della piena proprietà in capo al sig. _____ relativamente ai cespiti interrati.*

RISPOSTA DEL CTU

A) Acquisizioni documentali

Lo scrivente CTU, al fine di rispondere a quanto richiesto ha provveduto sin da subito ad effettuare indagini preliminari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese al fine di acquisire la seguente documentazione:

1) Ispezione ipotecaria nei confronti della

(vedasi doc. 1) dalla quale si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/1992 - Registro Particolare 1868

Registro Generale 2322

Pubblico ufficiale IGNAZIO LEOTTA Repertorio 16025 del 30/12/1991

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARCISATE(VA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/1992 - Registro Particolare 1869

Registro Generale 2323

Pubblico ufficiale IGNAZIO LEOTTA Repertorio 16025 del 30/12/1991

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ARCISATE(VA)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/1997 - Registro Particolare 2646

Registro Generale 3854

Pubblico ufficiale CARLO GIANI Repertorio 17010/2253 del 26/02/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARCISATE(VA)

4.TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2005 - Registro Particolare 3853

Registro Generale 7208 Pubblico ufficiale LEOTTA IGNAZIO Repertorio

31984/8755 del 08/03/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARCISATE(VA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2005 - Registro Particolare 9558

Registro Generale 16811

Pubblico ufficiale LEOTTA IGNAZIO Repertorio 32262/8937 del

30/05/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARCISATE(VA)

- 2) Stralcio atto notarile n. 16025/1496 rep. del 30.12.1991 dal Notaio Ignazio Leotta , trascritto in data 29.01.1992 ai nn. 2323/1869 (vedasi doc. 2) dal quale si evince quanto in esso riportato a pagina 4 e 5:

" ... il diritto come sopra concesso alla

di fare e

mantenere nel sottosuolo la costruzione suddetta, viene concordemente tra le parti costituito sino al 31 dicembre 2011.

Dopo tale data il diritto della società si estinguerà e la costruzione eseguita nel sottosuolo passerà in proprietà a chi risulterà essere, a

quella data, proprietario del suolo...." omississ

B) Variazione catastale

Lo scrivente CTU, sulla scorta di quanto sopra precisato, si è posto in grado di precisare all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in merito alla effettiva possibilità e fattibilità di eseguire una volturazione telematica catastale la quale costituirebbe il corretto diritto di piena proprietà in capo al sig. relativamente ai cespiti interrati sopra richiamati, provvedendo alle acquisizioni documentali e pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Varese che sin d'ora si quantificano come segue:

- Acquisizione copia conforme atto di compravendita
Notaio Ignazio Leotta del 30/12/1991 € 80,00
- Redazione pratica di volturazione telematica del
Diritto di piena proprietà € 350,00
- Spese ed anticipazioni non imponibili per diritti e bolli € 180,00

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca, ritenendo con quanto sopra di avere espletato l'incarico di chiarimenti ricevuto fornendo al magistrato le risposte richieste, rimette il presente elaborato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione trasmettendolo, unitamente agli allegati, in forma telematica.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione del G.E. per ogni chiarimento e per eventuali ulteriori incombenze attinenti la procedura de qua.

Varese, 14 febbraio 2023

IL C.T.U.

Geom. Riboli Luca

ALLEGATI:

1. Ispezione ipotecaria nei confronti della :

2. stralcio atto di Divisione del 30/12/1991 – Rep. 16025 Dr. Ignazio Leotta.

Studio Tecnico Geom. RIBOLI LUCA
Via Walter Marcobi, 15 – 21020 DAVERIO – Tel 3495874328

luca.riboli@geopec.it
geom.riboli@gmail.com

TRIBUNALE DI VARESE

G.E. Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

Esecuzione Immobiliare N. 231 / 2021 R.G.E.

AA

AA

► **FINO 1 SICURITISATION SRL** **Creditrice**

Procedente

CONTRO

► **Debitore Esecutato**

AA

AA

TRASMISSIONE PRATICHE REDATTE DAL CTU

GEOM. RIBOLI LUCA

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca, libero professionista con studio a Daverio in Via Walter Marcobi n. 15 iscritto all'Ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al N. 3442 di posizione ed iscritto all'Elenco dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese, nominato con decreto del 11 luglio 2022 quale ESPERTO PERITO ESTIMATORE del compendio immobiliare afferente la procedura esecutiva in epigrafe, riceveva, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO, poi sostituita dalla Dott.ssa VALENTINA LEGGIO l'incarico di assolvere alle incombenze previste dal suddetto decreto, il cui articolato quesito si intende richiamato dalla presente scrittura.

PREMESSO

CHE Il sottoscritto in data 21/03/2023 riceveva incarico, su formali istanze



Studio Tecnico Geom. Riboli Luca

presentate agli atti della procedura, di provvedere alle seguenti
incombenze:

- Acquisizione copia conforme atto di compravendita
Notaio Ignazio Leotta del 30/12/1991
- Redazione pratica di volturazione telematica del
Diritto di piena proprietà

CHE lo scrivente in data 8 marzo 2023 ha provveduto ad acquisire presso lo studio del Notaio Leotta copia dell'atto di compravendita del 30/12/1991 n. 16025/1496 rep.

CHE lo scrivente in data 3 maggio 2023 ha provveduto a redigere e presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Varese – servizio catastale – la pratica di volturazione in ordine alla rettifica di intestazione delle particelle mappali 7577 subb. 1-3 foglio AR/9 C.F. Arcisate,

CHE a seguito dell'avvenuta presentazione della pratica di voltura l'Agenzia delle Entrate di Varese – servizio catastale ha registrato le rettifiche di cui alla voltura con i seguenti estremi : Protocollo ENTRATE.AGEDP-VA.REGISTRO UFFICIALE.99328.26/05/2023 del 26/05/2023.

Tutto ciò premesso lo scrivente con la presente

TRASMETTE

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione la documentazione relativa a:

- 1) atto di compravendita del 30/12/1991 n. 16025/1496 rep. Notaio Ignazio Leotta (vedasi **doc. 1**)
- 2) pratica di voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Varese – servizio catastale e registrata con i seguenti estremi : Protocollo ENTRATE.AGEDP-VA.REGISTRO UFFICIALE.99328.26/05/2023 del

29/05/

Studio Tecnico Geom. Riboli Luca

26/05/2023 (vedasi **doc. 2**)

3) visura catastale relativa alle particelle mappali 7577 subb. 1-3 foglio

AR/9 C.F. Arcisate (vedasi **doc. 3**)

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca, ritenendo con quanto sopra di avere espletato l'incarico di chiarimenti ricevuto fornendo al magistrato le documentazioni richieste, rimette il presente elaborato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione trasmettendolo, unitamente agli allegati, in forma telematica.

Distinti saluti

Varese, 26 maggio 2023

IL C.T.U.

Geom. Riboli Luca

ALLEGATI:

- 1) atto di compravendita del 30/12/1991 n. 16025/1496 rep. Notaio Ignazio Leotta (vedasi **doc. 1**)
- 2) pratica di voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Varese - servizio catastale e registrata con i seguenti estremi : Protocollo ENTRATE.AGEDP-VA.REGISTRO UFFICIALE.99328.26/05/2023 del 26/05/2023 (vedasi **doc. 2**)
- 3) visura catastale relativa alle particelle mappali 7577 subb. 1-3 foglio AR/9 C.F. Arcisate (vedasi **doc. 3**)

pagina 3 di 3

N. 231 / 2021 R.G.E.

