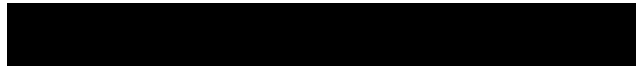

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



con Intervento di



contro:



N° Gen. Rep. 14/2023

Riunita alla n. 52/2023

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Varese via Dandolo 19

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 11, particella 13874, sub 10

2. Possesso

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 - Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì



Bene in Varese
Lotto 001
 via Vincenzo Dandolo n. 19 – Varese- 21100

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 residenziale posta al piano terreno in fabbricato residenziale in Varese zona centrale e di pregio di Varese.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/2] in via Vincenzo Dandolo 19 – Varese- 21100

Unità immobiliare posta al piano terreno composta da ingresso, un vano con cucinotto per cottura, bagno, altro vano; in corpo staccato e con altro accesso, un vano cantina al piano interrato. Unità principale di categoria catastale abitazione civile ed allo stato attuale utilizzato ad ufficio.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Condominio Dandolo 19

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Varese

Abitazione di tipo civile: Fg. 11 Mapp. 13874 sub 10 - Cat A/2, - classe 2, consistenza vani 3.5 – sup. catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq - rendita € 334,41 – via Vincenzo Dandolo n. 19 piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 07/02/2018 pratica n. VA0015848
 - variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione nel classamento del 15/11/2012 Pratica n. VA0271277
 - variazione del 15/11/2011 Pratica n. VA0481081 in atti dal 15/11/2012
- Esatta rappresentazione grafica (n. 241941 1.2011)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
 - impianto meccanografico del 30/06/1987



Unità immobiliare alla quale compete la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di 35/1000 e di riscaldamento 36/1000.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

cortile comune, vano scala comune, disimpegno comune, appartamento interno 11;

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

cantina numero 12, corridoio di accesso comune e cantina numero interno 14.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20 aprile 2023) l'immobile in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati del 15 novembre 2011 in quanto è risultato rimosso il tavolato del cucinotto, due spallette tra ingresso e primo locale, tamponamento di sguincio nell'angolo di un locale, precisato che l'attuale utilizzo è studio professionale e non di abitazione. Previa richiesta di sanatoria urbanistica, dovranno essere presentate planimetrie catastali dell'appartamento e della cantina la cui spesa viene indicata in € 800,00.

(All. A: ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati del 15/11/2011 estratta dallo scrivente in data 14 marzo 2023; visura catastale estratta dallo scrivente 14 marzo 2023, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità in fabbricato posto in zona centrale della città, nelle immediatezze di via San Martino, corso Matteotti e piazza San Vittore, qualificate strade cittadine ove sono presenti attività commerciali, uffici, banche, Tribunale, pertanto dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie con fermate a poche centinaia di metri, così come le due stazioni ferroviarie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 aprile 2023 a seguito di



contatti telefonici del custode giudiziario con l'esecutato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato che lo utilizza come suo studio professionale.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcuna ricerca presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

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'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 14 marzo 2023 per nominativo 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:

Trascrizione n. 15442/10137 in data 28 settembre 2001 a favore di [REDACTED] Ordinanza di sequestro conservativo, dipendente da atto giudiziario in data 17 luglio 2001 repertorio n. 569/2001 del Tribunale 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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 30 marzo 2015 ai numeri 3966/565** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 18 febbraio 2014 repertorio n. 2861/2013 del Tribunale di Varese a favore di "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] a carico del solo esecutato gravante sul diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 4.327,60

Importo complessivo: € 10.000,00

Interessi: € 1.172,40

Spese: € 4.500,00

Tasso interesse annuo: non riportato

A margine della nota è riportata annotazione nella quale è precisato che "Il debito originario, pari a Euro 4.781,60 portato dal D.L. 2861/13 Rep. del GDP di Varese, in seguito a pagamento parziale, ora dovuto nella misura di Euro 4.327,60, oltre interessi e



spese.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19 aprile 2001 repertorio 1338/2001 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 30 aprile 2001 ai numeri 7187/4704** promosso da [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
A margine della nota non è riportata alcuna annotazione.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29 dicembre 2010 repertorio 6798 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 8 febbraio 2011 ai numeri 2108/1168** promosso da "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 2.531,03 oltre spese ed interessi, come riportato al quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 2 maggio 2012 repertorio n. 2646 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 4 luglio 2012 ai numeri 11318/7938** promosso da "[REDACTED]" codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di € 2.775,91 oltre spese ed interessi come riportato nel quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27 aprile 2015 repertorio 2249/2015 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 18 giugno 2015 ai numeri 8351/5843** promosso da "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 4.327,60 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22 maggio 2015 repertorio 3476 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 17 settembre 2015 ai numeri 12926/9003** promosso da "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.



Pignoramento eseguito per la somma di euro 5.080,19 oltre interessi, come riportato al quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28 novembre 2018 repertorio 4251/2018 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 22 gennaio 2019 ai numeri 1051/694** promosso da "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13 dicembre 2022 repertorio 3780 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 13 febbraio 2023 ai numeri 2560/1736** promosso da "[REDACTED]" con sede in Varese codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di € 5.848,41 oltre spese ed interessi come riportato nel titolo trascritto.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 febbraio 2022 repertorio 368 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 8 marzo 2023 ai numeri 4770/3174** promosso da "[REDACTED]" codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 14 marzo 2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Dandolo 19 la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se



presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore il 15 maggio 2016 come segue:

- pendenze relative all'anno corrente 2022/2023 € 1.958,77
- pendenze relative all'anno precedente € 1.832,36
- spese medie condominiali annue circa la media di € 1.900,00
- Le spese medie annue possono essere valutate come una media aritmetica dei due esercizi, va comunque tenuta presente la forte aleatorietà delle spese riscaldamento dipendenti sia dell'andamento dei costi del gas che dei consumi delle singole unità abitative.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta:)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è divenuto di proprietà dell'esecutato quando ancora non ricorreva la necessità di allegazione dell'attestazione di prestazione energetica, per cui documento non reperito.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 14 marzo 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED], in atto dichiaratosi in regime di separazione dei beni, per atto di permuta con [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] stipulato in data 13 dicembre 1991, repertorio n. 58744 del dott. Carlo de Mojana di Cologna, registrato a Varese il 2 gennaio 1992 al numero 1 modello 71/M Serie 2V, **trascritto a Varese in data 13 gennaio 1992 ai numeri 816/638.**

In atto si legge quanto segue: " La signora [REDACTED] cede in permuta al sig. [REDACTED] che a uguale titolo accetta ed ac-



quista, nel fabbricato posto in comune Varese via Dandolo n. 19, l'appartamento composto di due vani più servizi al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato, così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Partita 1008399 sez. VA foglio 11, mapp. 13874/10, via Dandolo n. 19, P.T. cat. A2, cl. 2, vani 3 L. 1092. Coerenze: dell'appartamento: prospetto su area comune, vano scala e corridoio comuni e appartamento numero 11; della cantina: cantina numero interno 12, corridoio di accesso e cantina numero interno 14. All'appartamento in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa degli enti comuni in ragione di 35/1000. Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, i permutanti ammoniti dal Notaio autenticante sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che i fabbricati di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dette unità immobiliari sono in regola con le vigenti disposizioni urbanistiche.

Valore attribuito all'unità immobiliare acquisita in permuta da [REDACTED] Lire 46.000.000 ed a quello descritto al secondo luogo Lire 40.000.000 per cui risulta un conguaglio a favore della signora [REDACTED] di Lire 6.000.000, conguaglio già pagato dal sig. [REDACTED] alla signora [REDACTED] che ne rilascia corrispondente quietanza, ed entrambe le parti si rilasciano liberazione e discarico, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, non sono riportate annotazioni.

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

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso lo studio ove lo stesso è stato stipulato e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Unità immobiliare acquisita in proprietà oltre il ventennio. Viene precisato che la signora [REDACTED] era diventata proprietaria dell'unità permutata per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] con l'atto di compravendita autenticata in data 1 marzo 1991 repertorio n. 56057 del dott. Carlo de Mojana di Colonia, registrato a Varese il 19 marzo 1991 al numero 542 modello 71/M serie 2V, trascritto a Varese il 2 aprile 1991 ai numeri 4821/3515.

Al quadro D della nota non sono riportate annotazioni.

(all. F: nota di trascrizione del titolo estratta dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:



Unità in fabbricato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

Lo scrivente ha chiesto accesso agli atti dell'Archivio comunale del comune di Varese, presso il quale ha rinvenuto la seguente pratica edilizia.

- Autorizzazione edilizia in data 11 febbraio 1953 P.G.N. 16213/1952 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Dandolo sul mappale 7670. Abitabilità n. 19960/53 rilasciata in data 4 luglio 1953.

(allegati sotto G: Autorizzazione edilizia in data 11 febbraio 1953, abitabilità in data 4 luglio 1953, parte del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (20 aprile 2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra in quanto è risultato demolito il tavolato del vano cottura, rimosse due spallette nel vano ingresso e tamponato lo sguincio in un locale.

Modifiche interne per le quali dovrà essere presentata sanatoria edilizia co la cui spesa è quantificabile in € 3.000,00, compresi compenso per il tecnico con accessori e sanzione.

Si precisa che essendo stata l'unità progettata come appartamento, così come lo sono i millesimi allo stesso attribuiti e la categoria catastale, la valutazione viene svolta e l'unità dovrà essere venduta come appartamento. Sarà poi l'acquirente che valuterà se chiedere la conversione d'uso ad ufficio, con la dimostrazione di tutti gli inerenti diritti per urbanizzazioni riferiti a detta categoria.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 800,00 circa.

Unità immobiliare ubicata, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in ambito del Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2), che individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito all'inizio degli anni cinquanta del secolo scorso, che si eleva per cinque piani fuori terra, ubicato in zona centrale della città, cui si accede da via Dandolo, nelle immediate vicinanze sia di strade e percorsi solo pedonali con la presenza di qualificate attività commerciali e di uffici ed istituzioni, quali il Tribunale, banche, ecc. che di strada che consente l'uscita dalla città. In poco tempo è anche possibile raggiungere le stazioni ferroviarie che fermate di autobus cittadini.

L'unità in oggetto, apparsa con le medesime finiture riferite all'originaria edificazione, per un lato si affaccia su cotile comune, ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un vano con altro



piccolo vano ex cucinotto ora così non più rifinito ed utilizzato, bagno con wc, bidet, lavabo, vasca a sedere, lavabo. Unità utilizzata come ufficio. Al piano interrato e con accesso separato rispetto a quello dell'unità principale vi è la cantina.

H. interna mt. 3,00 circa come la cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di m² 54,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, il cui utilizzo ad ufficio ha in parte modificato la gestione dei locali, quali ad esempio il vano cucinotto di cotture, con gli accessori e le finiture.

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

Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

Rasate e tinteggiate

Rivestimento

(componente edilizia): Piastrelle di ceramica

Ubicazione: bagno
condizione: normali

Pavim. Interna

Piastrelle di ceramica
Condizioni: normali

Infissi esterni:

In legno a verniciare con vetro semplice
condizioni: normali
protezione: tapparelle in legno
condizioni: normali

Infissi interni:

IN legno a verniciare con vetri stampati
condizioni: normali

Porte di primo ingresso:

Legno
condizioni: normali

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia,
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

Tipologia: sottotraccia

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con boiler elettrico
Certificazioni: non rinvenute



Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole
condizioni: normali
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente

TV: Centralizzato

Citofono (impianto): Citofono

Rivestimento facciata Tinteggiata
fabbricato su strada
(componente edilizia): condizioni: normali

Atrio e parti comuni
(componente edilizia):

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo con vetro
condizioni: buone

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Presente

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: Normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	53,58	100%	53,58
Cantina	sup lorda di pavimento	1,58	25%	0,42
TOTALE		57,16		54,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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 2022 – Camera di Commercio che riporta per appartamenti abitabili in buono stato in Varese centro valori da € 900,00 a € 1.400,00
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022 che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori a m² da € 1.750,00 a € 2.150,00.

Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale è risultata la proposta di vendita in via Dandolo 4 di unità delle dimensioni similari al prezzo di circa € 1.850,00 a m².

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



delle manutenzioni che dovranno essere eseguite soprattutto agli impianti, considerata l'unità come appartamento per dati urbanistici e catastali, la vetustà e le originarie finiture ancora presenti, le opere di manutenzione da apportare soprattutto agli impianti e al servizio, la mancanza di autorimessa, ma tenuto conto della tipologia quale unità di piccolo taglio pertanto di facile commercio, ubicata nel centro cittadino con uffici, negozi, servizi di primaria utilità nelle vicinanze, le stazioni ferroviarie distanti poche centinaia di metri, si attribuisce il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura di € 1.700,00, media dei sopra riportati valori.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	54,00	€ 1.700,00	€ 91.800,00
TOTALE	54,00	€ 1.700,00	€ 91.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.800,00
Valore corpo	€ 91.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	54,00	€ 1.700,00	€ 91.800,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.590,00



Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 3.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali:

pendenze relative all'anno 2021/2022 e 2022/2023 - gestione ordinaria - € 3.791,13

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.618,87
Arrot. € 80.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 80.000,00

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

Con osservanza

Varese, 6 giugno 2023

l'Esperto nominato

Nel seguito due foto di esterni cinque di interni dell'unità e zona cantina

Si allegano i seguenti documenti:



Allegato A: visure catastali, planimetria catastale, estratto di mappa

Allegato B: verbale di sopralluogo

Allegato C: ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio di Varese, sintetico più note

Allegato D: mail di richiesta all'amministratore, mail di risposta

Allegato E: copia atto di provenienza e nota di trascrizione

Allegato F: nota di trascrizione del titolo della precedente proprietà

Allegato G: autorizzazione edilizia, abitabilità, parte del grafico di progetto

Invio perizia alle parti



