

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



contro:



Rep. Gen. Es.: **196/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso RESIDENZIALE, appartamento, ubicato a CARAVATE
(VA) in Via Prato n. 29

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di

Varese: 1256

Email: pevarello@arpstudio.eu

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]
Dati Catastali: **Sezione --, Foglio 5, particella 3035, Subalterno 503**

2 Possesso

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: **Al momento del sopralluogo il bene è occupato da [REDACTED] figlio di [REDACTED], senza titolo; è ora in custodia al G.I.V.G. di Varese (vedi verbale di sopralluogo in allegato A)**

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP:21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità **dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO**

4 Creditori iscritti

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Creditore procedente: [REDACTED]
Creditori iscritti: **NESSUNO**

5 Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP:21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: [REDACTED]

6 Misure penali

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Misure penali: **nulla risultante dai RR. II.**

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032
LOTTO: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: **SI/NO**



Bene Immobile in CARAVATE

Lotto 001

Via Prato n° 29 – Comune di Caravate, Provincia di Varese – CAP: 21032

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 DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale inserita al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra, in cortina edilizia, ubicata in fregio a Via Prato n° 29 con accesso da strada privata laterale di quest'ultima.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Prato n° 29

Unità immobiliare al piano secondo di un edificio pluriplano composta da soggiorno, studio, disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera di dimensioni matrimoniali e ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto – DATI VALIDI PER CORPO A:

- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni con

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: quota di ½ di piena proprietà a favore di [REDACTED], SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue – DATI VALIDI PER CORPO A:

Intestazione:

- [REDACTED] – Proprietà per ½;
- [REDACTED] – Proprietà per ½.

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di CARAVATE
- Abitazione di tipo civile: Sezione Urbana --; Foglio 5 ; Mapp. 3035 Sub 503 9 – cat. A/2 - Classe 6 - consistenza vani 4 – superficie catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq – rendita € 309,87 – Via Prato n. 29 – piano: 2

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 22/01/1997 in atti dal 22/01/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00085.1/1997)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/04/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 425.1/1987)



- Cariazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa C.T.:

- stesso mappale ente comune (cortile), stesso mappale A.U.I., stesso mappale ente comune (scala), stesso mappale ente comune (vano scala comune), stesso mappale A.U.I., salvo errori come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (02/05/2024) l'immobile in oggetto risulta: non corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al Catasto Fabbricati del 22/01/1997, come da visura del 12/03/2024 protocollo n. VA 0052238/2024.

(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato "D").

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Caravate è un comune della fascia centrale della provincia di Varese, parte ovest verso il Lago Maggiore, ubicato a circa 20 km dalla città capoluogo, a 7 km da Laveno Mombello, principale comune del medio Lago Maggiore, e a circa 7 km da Gavirate, grosso centro sul Lago di Varese; ha circa 2.500 abitanti e ha una superficie di circa 5 chilometri quadrati per una densità abitativa di circa 500 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 300 metri sopra il livello del mare. Ha una parte storica residenziale allungata in fregio alla Strada provinciale n. 32, che collega il paese alla S.P. 1 dir Gavirate – Cittiglio, lungo questo asse principale sono concentrati i principali servizi (comune, scuole, esercizi di vicinato, ecc.).

Area Urbanistica:

L'immobile si trova nella zona a sud dell'asse principale, in area rurale, il traffico locale è abbastanza scarso, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (a 50 ml parcheggio pubblico insufficiente per il carico urbanistico della zona). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado nel raggio di 1000/2000 ml).

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti pubblici con il capoluogo e Laveno Mombello sono garantiti dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello della TRENORD, la stazione di Gemonio è posta a 3,5 km circa, e dagli autobus della Consorzio CTPI (linea N19), con fermata a Caravate; a Sangiano (a 2 km circa) c'è anche la stazione della linea Milano-Gallarate-Luino-Svizzera per un collegamento con altri centri e il capoluogo regionale.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali nel territorio del Comune e nei comuni contigui (Gemonio, Besozzo, Laveno Mombello) a breve distanza (3/5 km) sono presenti supermercati e centri commerciali, così come locali di intrattenimento.



3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 02/05/2024 alle ore 16,30 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in presenza del Sig. [REDACTED], figlio dell'esecutato [REDACTED], e di incaricato del Custode G.I.V.G. Varese, 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 (si veda allegato "A").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/non occupato dall'/dagli esecutato/esecutati, è occupato senza titolo da [REDACTED] figlio dell'esecutato [REDACTED]

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 08/06/2024, per nominativo con estrazione di note si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
NESSUNA, l'esecutato [REDACTED] risulta divorziato dalla comproprietaria [REDACTED] antecedentemente al pignoramento, come verificabile in fascicolo.
- 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:**
NESSUNA
- 4.2.2 **Pignoramenti:**
 - ❖ **Pignoramento:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2023 rep. 3387 trascritto a VARESE il 13/12/2023 ai nn. Reg. Part. 17741 Reg. Gen. 24591 promosso da "[REDACTED]" contro l'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà in ragione di



1/2, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota è presente annotazione riferita all'atto di precetto.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 08/06/2024)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- L'U.I. è parte di un fabbricato composto da tre appartamenti con minime parti comuni (scale e cortile) non costituito in CONDOMINIO;
- Non ci sono spese condominiali, i proprietari si organizzano per le pulizie degli spazi comuni e per la divisione delle spese.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente le normative sul superamento delle barriere architettoniche, non è presente alcun ascensore per l'accesso ai piani residenziali (vedi in documentazione fotografica).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, dotato / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: NESSUNO

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 08/06/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] non esecutata - per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto di Compravendita in data 25/03/1988 Rep. 152.963/6.482 Notaio Enrico Somma in Angera, trascritto a Varese in data 02/04/1998 ai numeri Reg. Part. 2652 / Reg. Gen. 3992 da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).



(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, copia atto di provenienza)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- NESSUNO, ATTO DI PROVENIENZA DEL 1975, CITATO NELL'ATTO SOPRADESCRITTO

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali e allegato "B": copia di atto e delle Certificazione Notarile in fascicolo)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001- DATI VALIDI PER CORPO A:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Caravate in data 24/07/2024, prot. 5128/2024, per la visione sia degli atti di costruzione/ristrutturazione del fabbricato che per le eventuali successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto.

Come rinvenuto si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato costruito prima del 1942, successivamente è stato ristrutturato in virtù di:

- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / Permesso di Costruire ecc.~~ n° 4/E/1975 del 24/10/1975 Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / Permesso di Costruire ecc.~~ n° 24/C/1977 prot. 1439 del 30/06/1977 Trasformazione di locali di piano terreno in civile abitazione;
- ~~Certificato di Abitabilità/Agibilità / Richiesta di Agibilità / ecc.~~ .E. 4/E/1975 24/C/1977 prot. 1319 del 04/05/1981

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- Comunicazione esecuzione opere Manutenzione Ordinaria – rifacimento manto copertura tetto - P.E. n. 91/2010 del 21/09/2010 prot. 5652

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati~~ e allegato "D": schemi regolarità edilizia e catastale)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (02/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

Nelle tavole allegate (serie 1.1 – 1.4) è rappresentata la situazione agli atti e il raffronto tra questa e la situazione rilevata; le difformità riscontrate sono riconducibili alla manutenzione straordinaria della U.I. si può procedere quindi ad **aggiornamento edilizio urbanistico tramite procedura di C.I.L.A. per mancata Comunicazione e presentazione di Relazione di Asseverazione; il costo indicativo è pari a euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria (comma 5 art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e euro 1.500,00 per onorario professionale al netto di contributi previdenziali e IVA di legge.**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati per le stesse motivazioni sopra esposte. Si deve **procedere all'aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, con costo indicativo euro 500,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali al netto di contributi previdenziali e IVA di legge.**

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità comunale e catastale)

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Caravate, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 29 novembre 2013, e successivamente prorogato nel 2018, l'immobile oggetto della presente perizia risulta compreso in ambito territoriale "Tessuti dell'urbanizzato – Tessuti a media densità" (Punto 2.3.4 alle pagg. 55-56 delle Norme Tecniche del PdR di P.G.T.), ove sono sempre possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con sostituzione edilizia e/ ampliamento nuova costruzione in caso di non saturazione dell'indice fondiario.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato, in origine rurale, costruito tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento e successivamente oggetto di ristrutturazione ad uso abitativo negli anni settanta del secolo scorso, ubicato in fregio a Via Prato, strada comunale.

Il fabbricato plurifamiliare di tre piani fuori terra fa parte di una cortina edilizia di altri fabbricati in tutto simili disimpegnati da un cortile comune su cui insistono altri fabbricati accessori, destinati a ricovero autovetture.

L'unità in oggetto, di edilizia economica, con materiali e finiture di media qualità per l'epoca di realizzazione, è ubicata al secondo piano, è un appartamento che gode di doppio affaccio a sud e nord, la distanza da altri edifici è notevole e quindi gode di una buona esposizione alla luce solare. Al fabbricato si accede da cortile lineare con accesso da Via Prato, all'U.I. si accede da ingresso con scala, comuni alle U.I. del piano terra e primo, dal cortile al piano secondo residenziale.



Al momento del sopralluogo è risultata composta da soggiorno, studio, cucina abitabile, un disimpegno bagno, camera matrimoniale, ripostiglio.

H. interna mt. 2,70.

L'appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 90 circa per lo sviluppo della superficie lorda commerciale: vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare appartamento, da sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione – ad eccezione dei serramenti esterni – essendo stato oggetto di recente manutenzione con materiali e finiture di media qualità; le parti comuni (ingresso scala, facciata e tetto) appaiono in sufficiente stato di manutenzione.

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

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Plafoni</i>	<i>Rasati e tinteggiati.</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 2,00 circa Ubicazione: in cucina, in bagno Condizioni: buone.</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>Materiale: in prefinito legno. Ubicazione: zona giorno. Condizioni: buone. Materiale: piastrelle di ceramica monocottura. Ubicazione: in cucina, in bagno. Condizioni: buone.</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio (vetrocamera); Condizioni: sufficiente Protezione: In parte persiane in legno (lato nord) in parte avvolgibili in PVC (lato sud) Condizioni: sufficiente.</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Tipologia a battente, in legno tamburato con specchiatura vetro (alcune). Condizioni: buone.</i>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<i>Tipologia e materiale: Tipologia a battente, in legno tamburato. Condizioni: buone..</i>

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Elettrico:</i>	<i>Tipologia: sotto traccia Condizioni: a semplice vista "a norma con salvavita". Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute</u> / <u>non rinvenute</u></i>
<i>Idrico:</i>	<i>Tipologia: sottotraccia Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute</u> / <u>non rinvenute</u></i>

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



Aria condizionata: NO.

Termico: Tipologia: centralizzato, autonomo a gas metano, radiatori in acciaio
Condizioni: sufficiente, la posizione della caldaia è estrema alla U.I. in vano scala comune.
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda sanitaria: Tipologia: autonomo a gas metano, stessa caldaia.
Condizioni: sufficiente
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Allarme: NO
TV: SI
Citofono: SI

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada: In muratura, intonacate a civile e tinteggiate lato nord, mattone facciavista lato sud.
Condizioni: sufficienti

Copertura e manto copertura: Struttura in legno, manto copertura in tegole laterizio

Spazi esterni: Pavimentazione asfalto
Condizioni: sufficiente

Cancello di ingresso: NON PRESENTE

Stato di conservazione interna del bene:

Buona

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

Sufficiente

(Si veda anche allegato "F" documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schema grafico 3.1 in allegato D), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:



Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coefficiente	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	88,10	100 %	88,10
<i>Aumento del 4% per comproprietà parti condominiali</i>				3,52
TOTALE		88,10		91,62 Arrotondata 92,00

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 di 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 uno stallo 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 micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Caravate;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 – Comune di Caravate



- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2023. - Comune di Caravate.
-

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda <u>circa mq</u>	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo civile (A2)	92,00	€ 800,00	€ 76.000,00
TOTALE			€ 76.000,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 76.000,00
Valore del corpo	€ 76.000,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, lo 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 correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ -3.800,00
--	-------------



Riduzione del valore del **5%** 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 € -3.800,00

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1) € -3.000,00

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

Altri costi:
NESSUNO € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.400,00

Arrotondato **€ 65.400,00**

~~Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~ € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": **€ 65.400,00**

La quota parte dell'esecutato Sig. [REDACTED] da porre all'asta è pari a 1/2, il valore in quota parte è quindi pari a € 32.700,00.

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità

Con osservanza

Lozza (VA), 28/10/2024

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"

Verbale di sopralluogo



Allegato “B”

Ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 08/06/2024, copia dell'atto di provenienza, copia della Certificazione Notarile in fascicolo

Allegato “C”

ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale

Allegato “D”

Schemi regolarità urbanistico-edilizia e catastale

Allegato “E”

istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ~~Concessione Edilizia in sanatoria~~, ~~Richiesta del~~ Certificato di Abitabilità/Agibilità / documentazione rintracciata, estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme del PdR di PGT

Allegato “F”

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. Civ.

