

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. 169/2024

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 Appartamento con cantina e box

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsdv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Daniele Manin n. 30 - Varese - VA - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/2]

Dati Catastali: Foglio n. 2/MA - Mappale n. 112 - Sub. 27

Corpo: B

Categoria: Box (C/6)

Dati Catastali: Foglio n. 2/MA - Mappale n. 112 - Sub. 225

2. Possesso

Corpi: A - B

Possesso: Utilizzato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

L'immobile al corpo A è situato nell'ala del condominio detta "Abete" e posta ai piani primo e secondo (accesso al primo) con possibilità di accesso ai disabili. L'immobile al corpo B è sito a piano terra ed è accessibile in parte.

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: [REDACTED]

5. Comproprietari non esecutati

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Prezzo da libero con decurtazioni: 52.150,00 €uro

Beni in Varese

Lotto 001

via Daniele Manin n. 30 - Varese - VA - 21100

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L' immobile oggetto di Perizia è situato in un grande immobile, costituito in condominio a prevalente uso residenziale, con attività di tipo commerciale al piano terreno, è sito in comune di Varese, nel rione Masnago, nelle vicinanze di impianti sportivi, scuole e altri complessi di tipo residenziale. All'abitazione si accede attraverso andito comune da via Manin, la scala comune o l'ascensore sino al piano primo (abitazione) o seminterrato (cantina), mentre al box si ha accesso pedonale dal seminterrato o dalla rampa al piano terra del complesso immobiliare.

Di seguito viene descritto il Lotto 001, composto dai corpi A e B, i quali immobili oggetto di esecuzione riferiti al procedimento in oggetto possono convenientemente essere venduti in lotto singolo.

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/2] sito in via Daniele Manin n. 30 - Varese - VA- 21100

Sito all'interno di un grande complesso di fabbricati adiacenti alla via Manin, nel rione MASNAGO di Varese: appartamento con accesso al piano primo, accessibile tramite una scala comune oppure un ascensore, composto da: ingresso nel soggiorno con una adiacente zona cottura e da un terrazzo coperto con vista sul giardino interno, scala di accesso al piano secondo con disimpegno, bagno, una camera da letto con piccola cabina armadio e un ampio locale ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Varese, c.f.: [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

er

Descrizione catastale:

Foglio n. 2/MA - mappale n. 112 sub. 27 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 3,5 vani - superficie catastale totale 78 mq. - Totale escluse aree scoperta 74 mq - Rendita catastale Euro 397,67 - via Daniele Manin n. 30 - Piano S1 - 1 - 2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/06/2012 Pratica n. VA0145702 in atti dal 01/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 51131.1/2012);

- CLASSAMENTO del 07/05/1997 in atti dal 10/05/1997 ALL. DOCFA PROT.N.3072/97 (n. V1818.1/1997);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Corridoio Comune, vano scala comune, vista su giardino interno condominiale, altra unità immobiliare, corridoio comune per il piano primo; vano ascensori, disimpegno comune, vano scala comune, vista su giardino interno condominiale, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9/MA, mappale 112, Ente Urbano di are 77 e ca 20 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale corpi A e B:

- Alla data del sopralluogo (16.01.2025) l'immobile oggetto di Perizia al copro A, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta delle difformità, quale la mancata rappresentazione grafica di alcuni pilastri sui due piani, ma soprattutto la formazione all'interno della camera da letto e parzialmente in un piccolo vano creato sopra la scala di una piccola cabina armadio.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile non risulta non conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 70,00 per ogni unità immobiliare).

- Alla data del sopralluogo (16.01.2025) l'immobile oggetto di Perizia al copro B, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti, risulta conforme.

A giudizio dello scrivente, considerata poi la valutazione urbanistica fatta al capitolo 7 della presente relazione peritale, non risulta essere necessario l'aggiornamento catastale del corpo A, in quanto a seguito delle modifiche interne che dovranno essere effettuate per regolarizzare la posizione non risulterà necessario un aggiornamento delle stesse, così come per il corpo B in quanto correttamente rappresentato.

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 06.10.1982, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 07.01.2025 e 06.03.2025)

Identificativi corpo B:

Box [C/6] sito in via Daniele Manin n. 30 - Varese - VA- 21100

Sito all'interno di un grande complesso di fabbricati adiacenti alla via Manin, nel rione Masnago di Varese: box al piano sotterraneo con accesso da corsello comune.

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Varese, c.f. [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione catastale:

Foglio n. 2/MA - mappale n. 112 sub. 225 - categoria C/6 - classe 7 - consistenza 13 mq. - superficie catastale totale 13 mq. - Rendita catastale Euro 45,65 - via Daniele Manin n. 30 - Piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/06/2012 - Pratica n. VA0146779 in atti dal 04/06/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 51485.1/2012);
- CLASSAMENTO del 07/05/1997 in atti dal 10/05/1997 ALL. DOCFA PROT.N.3072/97 (n. V1818.1/1997);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Terrapieno, Altra unità immobiliare, corsello condominiale di accesso ai box, altra unità immobiliare-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catastro Terreni come segue:

- Foglio 9/MA, mappale 112, Ente Urbano di are 77 e ca 20 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.01.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti non presenta alcun tipo di difformità
Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

(All. A: ultima planimetria catastale in atti del NCEU datata 06.10.1982, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 07.01.2025).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Daniele Manin n. 30, via molto frequentata in quanto nelle vicinanze vi sono i principali servizi necessari quali scuole di ogni livello, infrastrutture per lo sport, residenze, attività commerciali di ogni genere. L'immobile oggetto di procedura risulta essere inserito in un contesto condominiale molto ampio, ma con molto verde nella zona interna, esternamente ben manutenuto.

Il rione di Masnago è situato a poca distanza dal centro di Varese, a circa 14 Km dalla Svizzera ed è servito da servizio di trasporto pubblico e da un'ampia possibilità viaria verso

Milano, Varese, Luino e Laveno.

Area urbanistica:

Nella zona ove è sito l'immobile il traffico è moderato in quanto vi è la presenza degli istituti scolastici e delle infrastrutture per lo sport (palazzetto di pallacanestro, stadio). Vi sono parcheggi a pochissima distanza su tutte le vie circostanti, la zona è servita da tutte le attività necessarie e di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il centro di Varese il servizio di bus urbano.

Collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese - Milano - Malpensa a circa 4 – 5 km. Ottimo collegamento Linea autobus con fermata a circa 50 mt. Distanza da Varese centro circa 3 - 3,5 Km, distanza dal confine Svizzero di Gaggiolo circa 14 Km. L'imbocco autostradale più vicino è a circa 7 Km.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali scuole elementari, scuole medie, asilo, bar/ristoranti, scuole superiori, ufficio postale, la chiesa ed altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 16 gennaio 2025, a seguito di contatti telefonici e posta elettronica con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio di uno dei proprietari della porta d'ingresso; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato su entrambi i livelli. Il proprietario ha residenza presso l'abitazione, insieme alla propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 27.02.2025, per immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

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:

Iscritta a Varese in data

03.04.2009 ai nn. 5946/1130, atto del 26.03.2009 rep. 12725/1638 a rogito

Notaio Noli Alfredo, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla pena propria degli immobili oggetto [REDACTED]

Importo capitale: € 110.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non preciseate)

Totale: € 220.000,00

Tasso interesse annuo: 5,592 %

Durata anni: 30

Annotazioni:

NELL'ISCRIVENDO TITOLO VENNE STABILITO FRA L'ALTRO QUANTO SEGUE: ""IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). - LA DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO HA INIZIO DAL PRIMO GIORNO DEL MESE

SUCCESSIVO ALLA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA SOMMA MUTUATA, DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO AL 90 GIORNO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO. - LE MENSILITA' DI AMMORTAMENTO SCADRANNO L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI HA AVUTO INIZIO L'AMMORTAMENTO. - L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI NELLA MISURA DEL 5,592% NOMINALE ANNUO INDICATO NEL QUADRO A; L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE, GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DEL 8,085% SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI DIPENDENTI DALLA LEGGE SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE COATTIVA, NELLA MISURA CHE RISULTERA' DAI CRITERI INDICATI IN CONTRATTO SUL CAPITALE RESTITUITO, NONCHE' OGNI ALTRO ONERE DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO E LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI. ""DEL PARAMETRO.

: BALLATOIO COMUNE, CON AL DI LA' PROSPETTO SU CORTILE COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI, MAPPALE 1865, PROSPETTO SU ALTRE RAGIONI E ALTRA UNITA' IMMOBILIA-RE DI PROPRIETA' DI TERZI; DELL'AUTORIMESSA: CORTILE COMUNE, AUTORIMESSA DI PROPRIETA' DI TERZI, MAPPALE 1865 E PROPRIETA' DI TERZI. SALVO ERRORE E COME MEGLIO IN FATTO. SI FA MENZIONE CHE IL TITOLO GODE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI AL D.P.R. 29.9.1973 N.601. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E COMPLETO RIFERIMENTO.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 19.09.2024 rep. 3071, **trascritto a Varese il 31/10/2024 ai nn. 20770/15240** promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED]

presso a per , gravante sugli immobili n. oggetto o.

Annotazioni:

IN DATA 20.06.2024 VENIVA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 30.729,14 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE. SI PRECISA CHE IL C.F. DEL

SI ESONERA IL CONSERVATORE D A
OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO A TALE DATO.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipocatastali, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 27.02.2024, si precisa inoltre che le particelle 112 sub. 27 e 225, oggi iscritte al foglio n. 2/MA, derivano dal foglio n. 3/MA per modifica identificativo del 2012.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 27.02.2025 e 06.03.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute

Il Condominio Manin, ha un debito nei confronti del [REDACTED] che ha portato lo stesso ad un pignoramento immobiliare e vanta un debito al 10 novembre 2023, data del deposito di deposito dell'atto di precezzo e contestuale notifica del titolo esecutivo, un capitale debitario pari ad Euro 28.365,11 che compreso di oneri pari ad euro 30.721,39 come si evince dalla documentazione depositata agli atti di causa. In data 16 aprile 2024 su continua insistenza dell'Esperto l'amministrazione condominiale inoltrava a mezzo mail una rendicontazione sommaria definita in Euro 37.500,00 del debito verso il Condominio Manin.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ad oggi l'unità immobiliare residenziale è accessibile, ma risulta adattabile (previo montaggio sul vano scale interno di idoneo servizio montascale e con altri piccoli accorgimenti).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 27.02.2025 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

Corpo A:

6.1 Attuali proprietari:

Proprieta' per 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Giani Carlo, con studio in Malnate rep. 34048 in data 09/06/2000, **trascritto il 16/06/2000 ai n.ri 9895/2110**, dai sig.ri [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

Proprietaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni e
[REDACTED], Proprietario
in regime di comunione dei beni.

Corpo B:

6.3 Attuali proprietari:

Proprieta' per 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Landriscina Alessandra, con studio in Milano, rep. 2469/1758 in data 18/06/2014, **trascritto il 18/07/2014 ai n.ri 9860/6991**, dai sig.ri

6.4 Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

atto di compravendita (scrittura privata autenticata) del Notaio De Mojana di Cologna Carlo con studio in Varese, rep. 52409/6804, **trascritto il 02/03/1990 ai n.ri 3061/2346**, dalla [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese in data 7 gennaio 2025, ha provveduto a sollecitare l'evasione della richiesta in data 24 febbraio e 5 marzo 2025 all'apposito sportello. Ha potuto accedere ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 25.03.2025 successivamente alla richiesta di accesso agli atti presentata in data

07.01.2025, ha ottenuto i seguenti Titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:

- Progetto planivolumetrico convenzionato del 09 agosto 1973 n. 579/1973 - prot. gen. 16533/1973 con una prima progettazione per l'esecuzione del condominio;
- PRATICA n. 58/74 del 18 febbraio 1974 - prot. gen. 2188/1974 – Licenza edilizia per la costruzione del complesso condominiale;
- PRATICA n.

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione accessoria – box non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli uffici comunali.

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Varese)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Corpo A

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato non conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), risulta difforme anche dal punto di vista urbanistico per una piccola modifica interna.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- Realizzazione di parete in cartongesso all'interno della camera da letto posta al piano superiore dell'unità immobiliare, la quale, essendo una camera doppia, deve rispettare i 14 metri quadri di superficie, cosa che al momento non rispetta.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, nella precisa volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente, visionata la documentazione e dopo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Varese, ritenuto che la difformità non può essere sanata in quanto non verrebbero rispettati i requisiti minimi superficiali e volumetrici della camera da letto doppia, necessita di demolizione del manufatto. L'ausiliario del Giudice provvederà poi a quantificare le spese necessarie per la rimozione di tale manufatto.

Corpo B

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente) ed anche urbanisticamente risulta essere conforme a quanto depositato nelle pratiche edilizie.

Descrizione: corpo A

L'appartamento oggetto di perizia è sito all'interno di un fabbricato tipo condominiale di grandi dimensioni edificato intorno agli anni 80, suddiviso in più scale ha un accesso comune da via Manin n. 30 da cui si raggiunge il grande giardino centrale (sopra ai box) con una finitura a verde e percorsi in asfalto oppure le varie scale di accesso. La scala dove risulta collocato l'unità immobiliare oggetto di perizia è la scala G del lotto Abete.

Il fabbricato condominiale sia da via Manin che dall'interno del cortile si presenta con delle forme molto geometriche, ma nel contempo con una distribuzione molto irregolare, creando giochi di vuoti e pieni con murature in cemento armato che delineano i terrazzi in contrasto con le porzioni color rosso mattone scuro dei muri perimetrali delle parti residenziali.

Le strutture portanti verticali sono in laterizio intonacato, le parti a parapetto o chiusura dei terrazzi in cemento armato faccia a vista, i solai tutti in cemento armato e o latero-cemento

intonacato.

Le tramezzature interne sono in tavolati di laterizio spessori cm 11 intonacati al civile e nel caso dell'angolo cottura o del bagno rivestiti in piastrelle.

La zona giorno come già indicato in capitolo precedente si trova all'ingresso dell'unità al piano primo con un vano cottura aperto ed un bel terrazzo prospiciente il giardino interno, qui le finiture sono discrete, il pavimento è in piastrelle regolari da cm 25 x 60 in pietra naturale chiara con venature (colore grigio) così come il vano scala, il locale cottura invece modificato con una manutenzione più recente ha un pavimento in gres con piastrelle colore marrone da cm 20 x 20 circa e rivestimento in colore grigio dimensioni cm. 15 x 15 circa. Al piano primo si ritrova un disimpegno ed il ripostiglio con medesima pavimentazione delle scale e del piano primo, mentre la camera ha un rivestimento in laminato color legno chiaro, così come la piccola cabina armadio realizzata all'interno mediante posa di cartongesso. Il bagno invece presenta le caratteristiche originarie con un pavimento in piastrelle colore marrone chiaro sfumato dimensioni cm 10 x 20 e rivestimenti di una colorazione simile con dimensioni cm 15 x 15 ed altezza di circa m. 2 in pieno stile anni 80. Il bagno è composto da w.c., un bidet non funzionante per problemi di scarico, una vasca con uso anche a doccia ed un lavabo.

I pavimenti all'interno dell'immobile sono realizzati con piastrelle 33 x 33 cm colore grigio rosato in soggiorno e camera da letto adiacente, mentre per ingresso e gli altri locali sono rivestiti con un pavimento in PVC tinta legno colore "cileggio".

All'interno dell'appartamento al piano primo vi è una evidente formazione di muffe nel bagno nella zona a ridosso delle scale condominiali, molto probabilmente dovute al freddo proveniente dalle stesse in quanto la muratura non è isolata e da parecchi anni di mancate verniciature e manutenzioni ordinarie.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato a radiatori in ghisa, mentre il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia murale a gas metano posta sul terrazzo. I serramenti esterni sono tutti in PVC con finitura finto legno sostituiti nel 2014, il sistema oscurante è a tapparelle, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato in buone condizioni. E' presente un sistema di condizionamento (raffrescamento) nel soggiorno.

Lo stato generale dell'unità immobiliare risulta essere buono così come le finiture soprattutto nella zona giorno, meno curato invece il piano superiore con la parete del bagno e del disimpegno non ben manutenute. Le verniciature in generale sono piuttosto datate.

L'unità immobiliare è compresa a completamento anche di una cantina posta al piano interrato del condominio e raggiungibile sia dal vano scala comune che con l'ascensore, le condizioni sono sufficienti per la funzionalità dell'accessorio.

L'impianto elettrico è quello originario della costruzione dell'immobile. L'impianto del gas per la cottura è di tipo a gas metano.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Plafoni (componente edilizia): in latero cemento intonacati al civile.

Condizioni: buone salvo le verniciature datate

Murature portanti presumibilmente in c.a. e laterizio
Condizioni: buone

Pareti (interne):

Rivestimento angolo cottura:
in gres con finiture recenti

Rivestimento bagno:

in cotto di tipo obsoleto

Rivestimento (componente edilizia):

Condizioni: buona

Pavim. Interna	in lastre di pietra naturale oppure cotto / gres Condizioni: buona
Infissi esterni:	serramenti in PVC con vetro doppio con sistema oscurante a tapparella Condizioni: buono
Infissi interni:	Porte in tamburato Condizioni: buono
Porta d'ingresso:	Portoncino blindato con finitura in legno Condizioni: buono
Impianti:	
Elettrico (impianto):	Impianto sottotraccia anni '80 (presunto) Certificazioni: non presenti Condizioni: "non a norma attuale" – da verificare con eventuale certificato di rispondenza
Idrico (impianto):	Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni, lo scarico bidet non è funzionante
Aria/Condizionata (impianto):	Presente nel locale soggiorno
Acqua calda sanitaria impianto):	Produzione tramite caldaia a gas autonoma
Termico (impianto):	Impianto di riscaldamento centralizzato
Citofono (impianto):	presene di tipo normale.-
Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):	Facciate intonacate con colorazione in tinta gialla condizioni: buone
Portineria:	Assente
Ascensore (impianto):	presente con coppia di ascensori
Stato di conservazione interna del bene:	Buona
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Vani residenziali	Sup. Lorda	77,00	100%	77,00
Terrazzi coperti	Sup. Lorda	14,00	30 %	4,20
Cantina	Sup. Lorda	8,00	20 %	1,60
TOTALE		99,00		82,80

Si arrotonda a mq. 83,00

Descrizione: corpo B

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente con apertura verso il corsello dei box interrati, ha una buona dimensione ed un accesso da porta carraia con portellone basculante in lamiera in condizioni sufficienti. Lo spazio del box è sufficiente alla rimessa di una auto.

Le pareti sono tutte intonacate, vi è una evidente infiltrazione dal soffitto specie nella parete Nord, il pavimento è in battuto di cemento.

L'immobile ha accesso da dal corsello e la rampa comune di accesso. Il corsello e tutta la parte interrata dei box sotto ai giardini risulta essere puntellata per evidenti problematiche statiche dovute alle grandi infiltrazioni provenienti dal soprastante piano. Dall'amministrazione di condominio si ha avuto notizia che vi è una causa pendente tra il Condominio Manin e la ditta che fece delle lavorazioni, di cui si allega documentazione alla presente perizia.

(allegati sotto E: documentazione reperita dall'amministrazione Condominiale)

Caratteristiche descrittive corpo B:

Plafoni (componente edilizia): in latero cemento intonacati.
Condizioni: **insufficiente**

Murature portanti presumibilmente in cemento armato
Condizioni: **insufficiente**

Pareti (interne): Intonacate al civile ma in parte degradate
Condizioni: **insufficiente**

Rivestimento (componente edilizia): nessuno

Pavim. Interna in battuto di cemento
Condizioni: **sufficiente**

Infissi esterni: portellone box in lamiera
Condizioni: **buona**

Infissi interni: non presente

Impianti:

Elettrico (impianto): Non presenti se non illuminazione interna

Idrico (impianto): Assente

Aria/Condizionata (impianto): Assente

Acqua calda sanitaria (impianto): Assente

Termico (impianto): Assente

Citofono (impianto): Assente

Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia): Facciate intonacate
condizioni: sufficienti

Portineria: Assente

Ascensore (impianto): Presente al raggiungimento dei corselli e cantine

Stato di conservazione interna del bene: Sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Insufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Box auto	Sup. Lorda	14,00	100 %	14,00
TOTALE		14,00		14,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 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 per proprietà aventi caratteristiche consimili oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2024 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

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, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpo A: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	83,00	€. 1.000,00	€ 83.000,00

Box	14,00	€. 1.000,00	€ 14.000,00
VALORE TOTALE			€. 97.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, 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 correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente – indicative (non necessarie in quanto dovrà essere rimosso il piccolo accessorio non conforme):

€ 0,00

Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi:

€ 0,00

Costi di demolizione del manufatto abusivo, comprensivo di smaltimento dei materiali

- € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale:

- € 37.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

€uro 52.150,00

Montegrino Valtravaglia, 17.04.2025

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Luino;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza con l'amministrazione di Condominio;

Allegato F

- Corrispondenza.