

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

contro: -

Rep. Gen. Es.: **91/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso **RESIDENZIALE** con solaio e cantina ubicato a **TRADATE**
(VA), in Via Monte Grappa n. 46

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

PEC: fabio.pevarello@archiworldpec.it

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



PREMESSA

SI SEGNALE CHE PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' OPPORTUNO PROVVEDERE A NUOVO ACCATASTAMENTO POICHE' SONO STATE RILEVATE DELLE SIGNIFICATIVE DIFFERENZE TRA QUANTO RILEVATO SIA PER QUANTO CONCERNE L'APPARTAMENTO CHE PER LE PERTINENZE (CANTINA AL PIANO INTERRATO E PORZIONE DI SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO). IL SOTTOSCRITTO C.T.U. E' DISPONIBILE A SVOLGERE L'INCARICO CHE EVENTUALMENTE SARA' DISPOSTO DAL G.E., L'ONORARIO PROFESSIONALE SARA' PARI A 900,00 EURO (COMPRESO SPESE DI REGISTRAZIONE E AL NETTO DI I.V.A. E CONTRIBUTI PREVIDENZIALI) PER LA PREDISPOSIZIONE DI "DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE DI ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" CON RIFACIMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI (SARANNO 3 PLANIMETRIE, PER NUOVE DISPOSIZIONI SARANNO DA ACCATASTARE A PARTE LA CANTINA E LA PORZIONE DI SOLAIO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA).

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Monte Grappa n° 27 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Sezione TR, Foglio 10, particella 858, Subalterno 7

2 Possesso

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo il bene non è occupato. Il proprietario
G.I.V.G. di Varese che ne ha le chiavi.

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO, anche se dotato di ascensore.

4 Creditori iscritti

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A

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



Creditore
procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., C.F. E P. IVA
05828330638, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, 80133 NAPOLI
Creditori
iscritti : NESSUNO

5 Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: NESSUNO

6 Misure penali

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Grappa n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese –
CAP: 21049
LOTTO: 001
Corpo: A
Continuità
delle
trascrizioni: SI/NO

Bene Immobile in TRADATE (VA)

Lotto 001

Via Monte Grappa, n° 46 – Comune di Tradate, Provincia di Varese – CAP: 21049

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 unifamiliare ad uso residenziale, ubicata al primo piano di un fabbricato di sei piani fuori terra, con vari appartamenti, negozi, solai e cantine e box al piano interrato e in corpo staccato al piano terra – isolato - in fregio a via Monte Grappa con accesso attraverso androne che scarica in una corte pavimentata, che è soletta soprastante l'autorimessa condominiale e disimpegna i due corpi di fabbrica che compongono il complesso.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Monte Grappa n° 46.

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



Unità immobiliare sviluppata al primo piano composta da vano soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, bagno e due camere; al piano interrato cantina e al piano sottotetto porzione ad uso ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

- **proprietario per 1/1. Attenzione:**
non è noto il regime di separazione/comunione dei beni; non è stato rintracciato l'Atto di compravendita poiché tutti i titoli trascrizione dell'anno 2001 presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risultano rubati (vedi annotazione in allegato B).

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: quota di 1/1 del [REDACTED] a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. C.F. E P. IVA 05828330638, VIA SANTA BRIGIDA N. 39 - 80133 NAPOLI. SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE, ANCHE LA COSTATAZIONE CHE IL N. CIVICO NON CORRISPONDE (N. 46 CIVICO, N. 27 INDICAZIONE AL CATASTO).**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazioni:

- [REDACTED] (LL) il [REDACTED]
[REDACTED] – Proprietario per 1/1;

Descrizione:

- Comune di TRADATE (Codice: L319)
- Abitazione di tipo civile: Sezione Urbana TR; Foglio 10 ; Mapp. 858 Sub 7 – cat. A/2 - Classe 2 - consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq – rendita € 340,86 – Via Monte Grappa n. 27 – piano: S1 – 1 - 6

Dati derivanti da:

- Costituzione del 07/04/1997 in atti dal 07/04/1997 OMISSIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/6/87 F.O. PROT. N. 7356/97 (n. V1111/1997)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/10/1965 prot. N. 000009573

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda ed estratto mappa:

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

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (09/10/2023) l'immobile in oggetto risulta parzialmente non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 26/10/1965, si vedano osservazioni al successivo paragrafo 7 e gli schemi di verifica in allegato D.

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



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Tradate è un centro della provincia di Varese, il sesto per popolazione residente, con caratteristiche residenziali, industriali, commerciali di buona appetibilità immobiliare per via della presenza della stazione ferroviaria di collegamento regionale con Varese e Milano, della vicinanza con l'autostrada pedemontana A36 (a 10 km), perché dotata di servizi con negozi di vicinato, sportelli banca e posta, scuole di vari ordini e gradi (materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado), nel comune vi sono vari supermercati e in centri molto prossimi centri commerciali.

La zona dove è ubicato l'immobile è periferica, all'ingresso dell'abitato provenendo da nord lungo via Monte Grappa, S.P. n. 233 "Varesina".

Area Urbanistica:

Il traffico veicolare è intenso, trattandosi di arteria di collegamento tra Varese e Tradate, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria vicini (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado).

Principali collegamenti pubblici:

E' collegata al capoluogo Varese e a Milano tramite la stazione ferroviaria di Tradate, collegamento con il sistema di trasporto pubblico regionale, è presente anche il servizio pubblico su gomma delle Autolinee Varesine - CTPI Linea B45 Varese – Gornate Olona – Tradate.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, come descritto sopra.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi in data 18/09/2023 alle ore 9,30 – senza esito – e in data 09/10/2023 alle ore 15,00 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). Nel secondo, con esecuzione forzata (presenza del fabbro) e alla presenza anche dell'amministratore di condominio, 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 dal/dagli esecutato/esecutati in quanto lo stesso irreperibile, per questo motivo non si provvede all'invio della presente relazione peritale all'esecutato.

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate 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 11/06/2024 per nominativo e 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
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario:** Iscritta a Varese in data 18/06/2009, atto del 10/06/2009 rep. 12776/8847 a rogito Notaio Renato Boga di Tradate (VA), trascritto a VARESE il 18/06/2009 ai nn. Reg. Part. 2380 Reg. Gen. 11019 a favore di "BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A." con sede in VERBANIA C.F. 00118720036, gravante sulla piena proprietà della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato;
Importo capitale : € 115.000,00
Importo complessivo : € 207.000,00
Tasso interesse annuo: 2,98 %
Durata anni 30 anni 1 mesi.
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi.

4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/05/2023 rep. 1588 trascritto a VARESE il 19/06/2023 ai nn. Reg. Part. 8751 Reg. Gen. 12480 promosso da "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." con sede in NAPOLI C.F. E P. IVA 05828330638 contro l'esecutato.
per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Misure penali:

Nessuna risultante dai RR.II.

(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 11/06/2024; è presente anche la Certificazione Notarile).



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni “condominiali”:

- L'U.I. è parte del “CONDOMINIO MONTE GRAPPA” (C.F. 95017220120) Via Monte Grappa, 46 – 21049 Tradate (VA);
- le spese condominiali medie annue dell'U.I. oggetto della perizia ammontano a circa 1.200,00 € (vedi in allegato G), la posizione dell'esecutato non è regolare con l'arretrato (dato raccolto dall'Amministratore pro-tempore del Condominio);
- non sono previste spese condominiali straordinarie nel prossimo esercizio (dato raccolto dall'Amministratore pro-tempore del Condominio);
- la posizione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio è in parte antecedente al 2022 e ammonta complessivamente a 17.536,45 euro; di queste la maggior parte antecedente i due anni dalla data di pignoramento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **possibile / non possibile** per la visitabilità dell'immobile, pur essendo dotato di ascensore il fabbricato è stato realizzato in periodo antecedente alle normative in merito al superamento delle barriere architettoniche (come si può vedere nelle fotografie – allegato F – al vano scala si accede dall'androne di ingresso tramite gradini).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano e risulta, a seguito di verifica presso gli Uffici Comunali (pratica Agibilità immobile verifica su portale <http://www.cened.it/visura-ape>), al momento del sopralluogo, ~~dotato~~ / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 11/06/2024 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 per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale, con atto di compravendita a rogito Notaio MASSIMO CESARIO di MILANO in data 13/12/2001 Rep. 2416, da ~~CRISTIANO~~ trascritto a varese in data 20/12/2001 ai numeri Reg. Part. 13923 / Reg. Gen. 21175.

Si allega avviso dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese a dimostrazione che non si può allegare il titolo in quanto rubato.

(Si veda allegato “B”)

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



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- NESSUNO
- Continuità delle trascrizioni: SI / NO

(Si veda anche allegato "B": note di trascrizione dei titoli estratte dallo scrivente, in allegato "B" è presente anche la Certificazione Notarile)

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 TRADATE (VA) in data 04/02/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente in data 10/03/2024 ha potuto visionare e fare copia delle stesse.

Come rinvenuto si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato costruito in virtù di:

- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / Permesso di Costruire ecc.~~ n° 175 prot. N., del 05/09/1963;
- ~~Certificato di Abitabilità/Agibilità / Richiesta di Agibilità / ecc.~~ in data 03/09/1965 PRATICA N. 10

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

- NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, copie di Nulla Osta / ~~Licenza edilizia / Concessione Edilizia~~ o P.d.C. / ~~Concessione Edilizia o P.d.C. in sanatoria~~, del 05/09/1963 con tipi grafici allegati, Certificato di Abitabilità/Agibilità del 03/09/1965)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (09/10/2023) 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 casistica della variante in corso d'opera, ovvero finale, ai tipi grafici approvati con il Nulla Osta del 1963 e non consegnata prima del rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità. Sono opere sanabili con le procedure di SCIA a sanatoria ex art. 37, ora art. 36bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e prevedono una oblazione compresa tra 516 e i 10.328 euro a seconda della casistica in cui venga inquadrata la difformità. Tale SCIA a sanatoria va tuttavia presentata come Condominio e non già come singola U.I. in quanto – pur essendo presenti delle lievi difformità solo interne all'appartamento – le differenze rispetto ai tipi grafici depositati in comune riguardano parti comuni come balconi, posizione delle finestre, piccoli volumi in riduzione evidentemente relative a tutti i piani dell'edificio; di conseguenza anche l'oblazione che verrà calcolata va divisa in quote

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



millesimali (non si conosce la quota parte dell'esecutato).

In conseguenza di quanto riportato si stima la quota parte di oblazione e di costi tecnici professionali per la sanatoria "condominiale" che verrà prevista dall'Amministratore pro-tempore approssimando una cifra di circa 2.000,00 euro al netto di I.V.A. e contributi previdenziali (considerando il massimo dell'oblazione - 10.328 euro – e una ragionevole parcella di 10.000,00 per i costi tecnici professionali si hanno 20.328 euro da suddividere in 11 U.I. esistenti).

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati presentata a seguito dell'ultima pratica di Nulla Osta comunale (vedi sopra, 1963) sia per quanto riguarda le modifiche interne dell'appartamento, sia per la posizione delle finestre e della rappresentazione del balcone verso nord). Anche la rappresentazione dei vani pertinenziali, cantina al piano interrato e porzione di solaio al piano sottotetto, non è corretta. Si veda la nota in premessa per i costi professionali di aggiornamento catastale e sull'opportunità di accatastamento prima della vendita dell'immobile.

Secondo il vigente PGT, Variante Generale al PGT vigente, approvato con Deliberazione di C.C. n. 30 del 30.09.2022, del Comune di TRADATE l'immobile oggetto della presente perizia risulta compreso in ambito territoriale TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Ambito prevalentemente residenziale con funzione di completamento – Ambiti di completamento 1 (Art. 19 della Disciplina Normativa, allegato A, scheda relativa) - ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione in lotti non saturi.

(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 costruito nel 1964 e completato nel 1965, isolato, ubicato in complesso isolato composto da altro fabbricato simile, piastra interrata adibita ad autorimessa con box e fabbricato al piano terra con box in area periferica a nord dell'abitato di Tradate in fregio a via Monte Grappa, S.P. n. 233 "Varesina", strada di intenso traffico che collega Saronno a Tradate e a Varese.

Il fabbricato un fabbricato plurifamiliare di sei piani fuori terra con locali comuni e negozi al piano terra, autorimessa e cantine del condominio al piano interrato, le U.I. sono speculari rispetto al vano scala/ascensore.

L'unità in oggetto, di edilizia corrente, con materiali e finiture di media/bassa qualità per l'epoca di realizzazione, si sviluppa al piano primo e gode di triplice affaccio a nord/est, sud/est su altre proprietà residenziali simili, a sud/ovest su via Monte Grappa, la distanza da altri edifici è notevole e quindi gode di una buona esposizione alla luce solare.

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



Si accede con ingresso pedonale e/o da accesso carraio all'androne e al cortile da marciapiede di via Monte Grappa e da qui con alcuni gradini al vano scala e all'ascensore comune e da qui al piano primo residenziale, soprastante il piano dei negozi.

Al momento del sopralluogo è risultata composta: l'appartamento da un ingresso diretto in unico disimpegno, una cucina abitabile, un bagno, due camere e un soggiorno; pertinenza dell'appartamento sono una piccola cantina e un vano esclusivo al piano sottotetto (questi vani sono intonacati al rustico o lasciati non intonacati, pavimenti in cemento liscio, porte interne in legno).

H. interne: mt. 2,90 per il piano primo; mt. 2,45 per il piano interrato, mt. 0,80-2,20 per il piano sottotetto.

L'unità immobiliare appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 90 circa (al netto di balconi, pertinenze e quota parti comuni) per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo 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):

Plafoni	Rasati e tinteggiati.
Pareti interne	In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, ad h. 1,60 mt Ubicazione: in bagno, cucina Condizioni: cattive.
Pavimenti interni	Materiale: Pavimento in lastre marmo in zona giorno (corridoio, soggiorno), in marmette in zone servizio (cucina, bagno) e una camera, il parquet di legno in una camera. Condizioni: cattive.
Infissi esterni	Tipologia: serramenti a battente e in legno con vetri singoli; Condizioni: cattive. Protezione: tapparelle in PVC. Condizioni: cattive.
Infissi interni	Tipologia a battente, in legno verniciato con specchiature vetro singolo; Condizioni: cattive.
Porte di primo ingresso:	Tipologia e materiale: porta normale pannellata sulle due facce Condizioni: cattive.



COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico: Tipologia: sottotraccia
Condizioni: a semplice vista "non a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Idrico: Tipologia: sottotraccia
Condizioni: a semplice vista "non a norma".
Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Aria condizionata: NO.

Termico: Tipologia: centralizzato, con radiatori in ghisa
Condizioni: a semplice vista "non a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda sanitaria: Tipologia: autonomo con caldaia gas
Condizioni: a semplice vista "non a norma".
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: Intonaco tinteggiato, zoccolatura e particolari in pietra
Condizioni: buone

Spazi esterni: Pavimentazione piastrelle gres in cortile
Condizioni: cattive

Cancello di ingresso: Tipologia: Cancello a doppio battente e cancelletto pedonale in profilati metallo verniciato
Condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

cattiva

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

buona

(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, comprensiva dei muri di proprietà e

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



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 circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	89,32	100 %	89,32
Balconi	Superficie lorda di pavimento	10,08	30 %	3,02
Cantina, solaio	Superficie lorda di pavimento	20,56	25%	5,14
PARZIALE				97,48
Aumento del 4% per comproprietà parti condominiali				3,90
TOTALE				101,38 Arrotondata 101,00

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 Tradate;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 - zona Tradate
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2023 - zona Tradate

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 giudiziarie, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpo:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo civile (A2)	101,00	€ 850,00	€ 85.850,00
TOTALE	101,00		€ 85.850,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 85.850,00
Valore del corpo	€ 85.850,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.850,00

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 € - 4.292,50

Riduzione dello% 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 indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1) € - 2.000,00

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: € 79.557,50
Arrotondato **€ 79.500,00**

~~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": **€ 79.500,00**

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), 14/08/2024

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"

Verbali 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 11/06/2024; certificato notarile già presente in fascicolo; avviso dell'Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare per atti del 2001

Allegato "C"

Ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale

Allegato "D"

Schemi regolarità urbanistica. Schemi regolarità catastale

Allegato "E"

Istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire in sanatoria con tipi grafici allegati, D.I.A. con tipi grafici, D.I.A. in variante con tipi grafici, dichiarazione di fine lavori, Richiesta-Certificato di Agibilità; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione

Allegato "F"

Documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Allegato "G"

Documentazione situazione pagamenti esecutato - CONDOMINIO "MONTE GRAPPA"

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

