Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. **60/2024**
promossa da:

PARTE PROCEDENTE
[redacted]
con l'Avvocato [redacted]

contro:

PARTE ESECUTATA
[redacted]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 001
Immobili in Germignaga via Cazzane n° 26

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Categoria: Abitazione di tipo civile [A/7]
   Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Germignaga (VA), foglio 2, particella 816, sub. 17

2. **Possesso**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata e suoi familiari

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. **Creditori Iscritti**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A - A1
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti/Intervenuti: Nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Beni: Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010
   Lotto: 001
   Immobile: A
   Continuità delle trascrizioni: Si

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Beni in Germignaga
Lotto 001
Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010

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

LOTTO 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano secondo (terzo fuori terra), con annesse due cantine di pertinenza al piano terra, in fabbricato residenziale, in Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010 zona periferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo economico A/3 sita in Via Cazzane n. 26 – Germignaga (VA) - 21010.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano secondo (terzo fuori terra) composta da: disimpegno ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, due camere e bagno.

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] **titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [redacted], sito in [redacted].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione immobile A:
- [redacted] **proprietà per 1/1.**

Descrizione:
Comune di Germignaga – Provincia Varese – Fg. 2.
Abitazione di tipo economico: Mappale 816 sub. 17, zona censuaria ---, Categoria A/3 classe 2ª, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m² - Totale escluse aree scoperte 84 m², Rendita € 232,41 – Via CAZZANE n. 140, Piano T-3.
DATI DERIVANTI DA:
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Coerenze da nord in senso orario:
prospetto su area comune, altra u.i. di terzi, prospetto su due lati, su area comune, altra u.i. di terzi e vano scala comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Si osserva e precisa che il il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Germignaga con il mappale 816 ENTE URBANO di are 22.50 senza reddito.
Dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/12/1967,

*(**Allegato D**: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/12/1967 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 02/05/2024.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona periferica del paese di Germignaga: l'immobile è posto in via Cazzane, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese di Germignaga e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:
A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.
La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Il paese di Germignaga dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con Varese.

Servizi offerti dalla zona:
Buona la presenza di servizi principali nel centro paese di Germignaga e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola elementare, media e per l'infanzia.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario, alla presenza dell'esecutata.
Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato senza titolo dal figlio dell'esecutata Signor [redacted] con i suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dante causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 18/10/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nulla al riguardo.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1. Altre limitazioni d'uso:
Nulla al riguardo.

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

4.2. Iscrizioni:
1

Ipoteca Giudiziale – **Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 01/04/2016 ai nn. 5111 generale e 791 particolare, derivante da decreto ingiuntivo** a favore del "[redacted], ed a carico di [redacted] relativamente alla di lui quota di 1/9 gravante sull'immobile oggetto di procedura.

(***Allegato I:*** *ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18/10/2024)*

4.2. Pignoramenti:

- Pignoramento: - **trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 19 aprile 2024 ai n.ri 7612 generale e 5617 particolare** emesso dal Tribunale di Varese a favore del "[redacted]" con sede in [redacted] contro [redacted].

Il pignoramento colpisce i beni oggetto di procedura.
Nella Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato:
ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 19/01/2024 PER L'IMPORTO DI EURO 3 .777.75 OLTRE AGLI INTERESSI SULLE SINGOLE RATE DAL 29/12/2023 AL SALD O EFFETTIVO ED ALLE SPESE SUCCESSIVAMENTE OCCORRENDE.LA [redacted]E' PERVENUTA NELLA QUOTA PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IN FORZA DI:- PER LA Q UOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA' DICHIARAZIONE DI DENUNCIATA SUCCESSION E IN MORTE DELLA [redacted] OCCORSA IN DATA 14/11/2012 TRASCRI TTA IN DATA 28/03/2023 AI NN. 6291/4217 E CONSEGUENTE ACCETTAZIONE TAC ITA DI EREDITA' TRASCRITTA IN DATA 02/05/2023 AI NN. 9026/6256; - PER LA QUOTA DI 2/24 DI PIENA PROPRIETA' DICHIARAZIONE DI DENUNCIATA SUCCE SSIONE IN MORTE DEL [redacted] OCCORSA IN DATA 01/12/2017 TRASCRITTA IN DATA 20/04/2023 AI NN. 8283/5700 E CONSEGUENTE ACCETTAZI ONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IN DATA 02/05/2023 AI NN. 9025/6255; - PER LA QUOTA DI 9/12 DI PIENA PROPRIETA' DICHIARAZIONE DI DENUNCIAT A SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIG. [redacted] OCCORSA IN DATA 17/06/2020 TRASCRITTA IN DATA 18/04/2023 AI NN. 8045/5528 E CONSEGUENT E ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IN DATA 02/05/2023 AI NN. 9024/6254.CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'
(***Allegato i:*** *ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18/10/2024)*

Altre trascrizioni:
Nessuna

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c78243962 3a41c5a5d71316f021b510

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(***Allegato I**: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 18*/10/2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Studio dell'Avvocato [redacted], che amministra il fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura, la posizione debitoria relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

Lo Studio amministrativo in data 16/10/2024 ha inviato mail dalla quale si evincono:

- *SPESE DELLA GESTIONE IN CORSO (2024): come risulta dal riparto preventivo della gestione 2024 in allegato, **l'ammontare delle spese condominiali ordinarie 2024 è di euro 777,75**, a cui si aggiunge l'importo di euro 338,17 a titolo di integrazione del fondo di accantonamento, per complessivi euro 1.115,92;*
- *SPESE DELLA GESTIONE PRECEDENTE (2023): in base al riparto consuntivo della gestione 2023 in allegato, l'ammontare **delle spese condominiali ordinarie 2023 è di euro 1.204,04**, a cui si aggiunge l'importo di euro 966,20 a titolo di integrazione del fondo di accantonamento, per complessivi euro 2.170,24;*
- si allega copia regolamento condominiale;

Nella stessa mail l'Amministratore sprecisa che ***"... ai fini del calcolo di eventuali plusvalenze fiscali a carico del debitore esecutato, da riconoscere al fisco, che l'immobile è stato oggetto di intervento bonus facciate nel 2021 ed intervento di riqualificazione energetica Superbonus 110% e ristrutturazione edilizia 50% nel 2022-2023. Si allegano fatture e modelli CIR20."***

- *si allega **classe energetica dell'appartamento**, redatta al termine dei lavori.*

Si riporta mail inviata dall'amministratore nell'allegato **"H"** e Regolamento di Condominio nell'allegato **"I"** alla presente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, il fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione, è stato realizzato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa inerente all'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, risalente all'anno 1989.

Per tale motivazione nulla si ha da rilevare in merito all'accesso dell'u.i. attraverso le parti comuni anche se si deve evidenziare la presenza di scala condominiale all'interno del fabbricato, senza idonei mezzi per l'accesso a disabili e l'assenza di vano ascensore e che inoltre ogni opera di adeguamento di parti comuni, dovrà essere sostenuta con i terzi proprietari.

L'accesso all'appartamento in oggetto può essere accessibile da una disabile deambulante su sedia a ruote.

Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante il rifacimento del servizio igienico, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 7.500,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica come risulta dall'allegato inviato dall'Amministratore condominiale.
Si conferma pertanto la presenza della Certificazione Energetica con i seguenti dati:

- Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n° 1207600009423 del 13/09/2023, valido fino al 13/09/2033;
- Classe Energetica: "A2".

(***Allegato L**: copia attestato di prestazione energetica, inviata dall'Amministratore condominiale*).

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o l'Amministratore del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 18/10/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto risulta della Signora [redacted].

6.2. Precedenti proprietari:

a) Al 19 aprile 2004 l'unità immobiliare sopra descritta era nella titolarità, in comunione tra loro, di:
- [redacted], per un mezzo;
- [redacted], per un mezzo per averla acquistata, la prima, in comunione legale con il secondo dall'[redacted], con atto ricevuto dal notaio di Sesto San Giovanni Andrea Bortoluzzi il 23 novembre 1982 n. 1523 di repertorio, trascritto a Varese il 24 dicembre 1982 con nota nn. 12890/10248.

b) [redacted] è deceduta il 14 novembre 2012, lasciando a succederle per legge per la quota di un sesto ciascuno il coniuge [redacted] e i figli [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 26 settembre 2013 n. 10314 volume 9990 - dichiarazione modificativa registrata a Gavirate il 07 marzo 2023 n. 20 volume 9990 - accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 02 maggio 2023 con nota nn. 6256/9026), con rinuncia all'eredità da parte della terza figlia [redacted], con verbale del 27 ottobre 2021 avanti il Tribunale di Varese n. 10771/2021 di cronologico e 1330-2021 di repertorio, registrato a Varese il 12 novembre 2021 registrato a Varese il 12 novembre 2021 al n. 2590 serie 4, cui hanno fatto seguito le ulteriori rinunce dei soggetti succeduti per rappresentazione e precisamente della di lei figlia [redacted], con atto ricevuto dal notaio di Borgomanero Federico Cappiello in data 05 ottobre 2022 n. 2046/1600 di repertorio, registrato a Novara il 27 ottobre 2022 al n. 14482 serie 1T, e dei minori [redacted], con atto ricevuto dal notaio di Borgomanero Federico Cappiello il 27 gennaio 2023 n. 2221/1741 di repertorio, registrato a Novara il 06 febbraio 2023 al n. 1345 serie 1T;

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

c) [redacted] è deceduto a Besano il 1° dicembre 2017, lasciando a succedergli per legge il padre [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Varese in data 5 aprile 2023 al n. 165032, vol. 88888 - accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 2 maggio 2023 con nota nn. 6255/9025), con rinuncia all'eredità di [redacted] e le ulteriori rinunce dei soggetti succeduti per rappresentazione con gli stessi atti come sopra citati;

d) [redacted] è deceduto a Luino il 17 giugno 2020, lasciando la sua quota alla figlia [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Varese il 6 aprile 2023 al n. 165904, vol. 88888 - accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 2 maggio 2023 con nota nn. 6254/9024), con rinuncia all'eredità [redacted] e le ulteriori rinunce dei soggetti succeduti per rappresentazione con gli atti come sopra citati.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Germignaga (Va) in data 02/05/2024 (che si allega alla presente alla lettera **"E"**) per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto identificato dall'u.i. di abitazione di cui al mappale 816 sub. 17 è stato edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967.
Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia la predetta unità.
Si fa presente che dall'Ufficio Tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia presentata in data 09/12/2021 prot. n. 8524** dall'Amministratore condominiale [redacted] inerente a Cila (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – ai sensi dell'art. 8-bis, D.P.R. 380/2001) per la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo alle parti comuni del fabbricato.
  Nella documentazione allegata alla pratica comunale è presente accompagnatoria in merito alla "ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato" in cui si evidenzia che è stata effettuata tramite confronto delle planimetrie di primo accatastamento datate all'anno 1967 con lo stato dell'arte costruito come concordato con la pubblica amministrazione con verbale del 27 settembre 2021 protocollato con il n. 6539.

- **Pratica edilizia presentata in data 17/03/2022 prot. n. 1937** dall'Amministratore condominiale [redacted] inerente a Cila – Superbonus (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020– ai sensi dell'art. 8-bis, D.P.R. 380/2001) per la realizzazione di opere di efficientamento energetico ed in particolare modifica tipologia del tetto, mediante la coibentazione delle superfici opache disperdenti, coibentazione della falda con rimozione del manto esistente e posa di nuovo manto.

Si allega alla presente alla lettera **"F"** documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Germignaga.

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

Alla data del sopralluogo 'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente alla planimetria di primo accatastamento e pertanto rispettoso della ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato.
Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa: nessuno
Regolarizzazione catastale: nessuna.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Germignaga, risulta compreso in "AMBITO DI PAESAGGIO DI VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO UBANO NEI COMPARTI DI ESPANSIONE DELL'ABITATO CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA" (si allegano estratti di P.G.T. nell'allegato **"G"** alla presente).
Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'articolo 29, 29.1, 29.2, 29.3, 29. 29.4 e 29.6 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Germignaga, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare di abitazione oggetto della presente non è sottoposto a Vincolo di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004.

Descrizione: Immobile A (appartamento)
Mappale 816 sub. 17

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di non recente costruzione in zona periferica del paese di Germignaga via delle Cazzane n. 26, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.
Il fabbricato è dotato di cortile interno comune e si compone parte a quattro piani fuori terra e parte a tre piani fuori terra.

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano secondo ed è raggiungibile dal cortile comune con accesso da androne e vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altra u.i.
Nel dettaglio è costituita da un affaccio a nord e a sud su area comune ed è composta, da disimpegno ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, due camere e bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia).
L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 2,80 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 82,00 circa, oltre mq 2,81 di superficie ragguagliata degli accessori.

L'u.i. dispone di due cantine pertinenza al piano terra, di cui una con accesso da disimpegno comune, con pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in lamiera verniciata pareti e soffitto in cls: dispone di punto luce interno; altra cantina pertinenziale con accesso da area esterna comune, con pavimento anche questa in battuto di cemento, porta di accesso in lamiera verniciata pareti e soffitto in cls: dispone di punto luce interno.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Elementi costitutivi e stato

Plafoni:	intonacati a civile e tinteggiati
Pareti (interne):	intonacate a civile tinteggiate
Rivestimento	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: ceramica Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici condizioni: mediocri protezione: persiane in legno condizioni: mediocri
Infissi interni:	tipologia: porte a battente in legno con specchiate in vetro opaco condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno tipo blindato condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica generale. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.
Aria/Condizionata (impianto):	Assente
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in acciaio – caldaia nel disimpegno ingresso condizioni: al momento dell'accesso non è stato possibile verificare il funzionamento Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	assente
TV:	presente
Citofono (impianto):	presente

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato:
condizioni: buone

Atrio e parti comuni: Intonaco tinteggiato pavimentazione in marmette di cemento/graniglia-scala ai piani in marmo
condizioni: buone

Portone di ingresso comune: assente

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocri

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda	82,00	1,00	82,00
Balcone e ripostiglio esterno	Sup lorda	4,50	0,30	1,35
Cantina	Sup lorda	2,50	0,25	0,63
Cantina	Sup lorda	3,30	0,25	0,83
TOTALE		**92,30**		**84,81**

*****

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.
È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.
Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
    - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

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

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
A: Abitazione [A/3] e accessori	84,81	€ 1.300,00	€ 110.253,00
TOTALE	-------	-------	**€ 110.253,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione e accessori)	€ 110.253,00
Valore complessivo intero	€ 110.253,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.253,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione e accessori	84.81	€ 110.253,00	**€ 110.253,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti :	- € 5.512,65
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- € 0.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 0.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	-€ 0.000,00
	-
	-
Pendenze Condominiali:	-
spese condominiali ordinarie 2024 + spese gestione precedente anno 2023	- € 3.285,96

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 101.454,39

Arrotondato € 101.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 27 novembre 2024 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi

Varese, 26/10/2024

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 42 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;
Allegato B
Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 mappale 816 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione porzione di fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;
Allegato C
Visura mappale 816 di Catasto Terreni e Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificato dal mappale 816 sub. 17);
Allegato D
Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 816 sub. 16 (appartamento) del Catasto Fabbricati;
Allegato E
Richiesta di accesso agli atti amministrativi all'Ufficio Tecnico Comune di Germignaga e mail di risposta dello stesso;
Allegato F
Documentazione comunale relativa al fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura inviata dall'Ufficio Tecnico comunale di Germignaga;
Allegato G
Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Germignaga;
Allegato H
Richiesta dati all'Amministratore condominiale e mail di riposta dello stesso;
Allegato I
Regolamento condominiale inviato dall'Amministratore;
Allegato L
Attestato di Prestazione Energetica inerente all'immobile oggetto di procedura inviato dall'Amministratore;
Allegato M
Visura aggiornata e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte esecutata;
Allegato N
Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata e al creditore procedente;

Firmato Da: TULLIO IERARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c782439623a41c5a5d71316f021b510