



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO LE GENZIANE**



contro: _____



N° Gen. Rep. **44/21**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Luino via Filippo Turati 62



Esperto alla stima: Arch. Fiorenzo Pedroletti
Email: architettopedroletti@gmail.com
Pec: pedroletti@pec.it



INDICE SINTETICO





1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo Turati 62 – LUINO - 21016

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Sez. LU, foglio 11, particella 2078, sub. 4

2. Possesso

Bene: Via Filippo Turati 62 – LUINO - 21016

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Filippo Turati 62 – LUINO - 21016

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: CONDOMINIO LE GENZIANE con sede in Luino

C. Fisc. 93006270123

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Filippo Turati 62 – LUINO - 21016

Comproprietari non esegutati : .

Diritto di: Proprietà per 3/4

Diritto di: Proprietà per 30/240

6. Misure Penali

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Filippo Turati 62 – LUINO - 21016

Continuità delle trascrizioni: SI



Firmato Da: PEDROLETTI FIORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fcaa13b48574038407c63713d541bba





Bene in LUINO

Via Filippo Turati 62 – LUINO- 21016



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:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 2°/S1 e di autorimessa posta al PT in fabbricato residenziale, zona periferica di Luino.

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Filippo Turati 62 – LUINO- 21016

Unità immobiliare posta al piano 2° con cantina pertinenziale al piano S1. Composta da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con balconata, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniale con balcone, una seconda camera e un bagno, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: intestazione:

Descrizione:

Abitazione di tipo civile: Sezione LU, Fg. 11, Mapp. 2078 sub 4 – Cat A/2, - classe 2, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq – rendita € 413,17 – piano: 2-S1.

Autorimessa: Sezione LU, Fg. 11, Mapp. 2078 sub 14 - Cat C/6, - classe 9, consistenza 15 mq – sup. catastale totale 18 mq, - rendita € 42,61 – piano: T.





Dati derivanti da:

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/02/1979, prot. n. 000000177
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2013 Pratica n. VA0210987 in atti dal 12/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71137.1/2013)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/1985 - UR Registrazione Volume 336 n. 10 registrato in data 02/04/1986 - Voltura n. 12393.1/1989 in atti dal 17/01/1996
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/1989 - UR Registrazione Volume 347 n. 59 registrato in data 22/08/1989 - Voltura n. 12394.1/1989 in atti dal 17/01/1996
- VOLTURA D'UFFICIO del 26/02/1989 registrato in data - RETT.QUOTE IST.N.131869/17CC Voltura n. 15507.1/2017 - Pratica n. VA0131930 in atti dal 31/10/2017
- VOLTURA D'UFFICIO del 26/02/1989 registrato in data - ISTANZA 7919/2018 RETTIFICA QUOTE Voltura n. 1520.1/2018 - Pratica n. VA0010741 in atti dal 29/01/2018
- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 16/03/2017 Registrazione Volume 88888 n. 9156 registrato in data 09/02/2018 - Trascrizione n. 2744.1/2018 Reparto PI di VARESE in atti dal 02/03/2018
- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 01/02/2018 Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 88888 n. 83057 registrato in data 25/02/2022 - Trascrizione n. 3828.1/2022 Reparto PI di VARESE in atti dal 22/03/2022
- SUCCESSIONE FAMILIARE del 08/11/2019 Registrazione Volume 88888 n. 406412 registrato in data 12/11/2020 - Trascrizione n. 12861.1/2020 Reparto PI di VARESE in atti dal 30/11/2020.
- DEVOLUZIONE PER LEGGE MCCGPP45L47Z336I - EREDE - CONIUGE/PARTE DELL'UNIONE CIVILE - CHIAMATO RINUNCIATARIO - FIGLIO - CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE IN LINEA RETTA IN RAPPRESENTAZIONE

Coerenze dell'abifazione da nord come da scheda:

sul lato nord-ovest confina con il vano scale e con altra unità immobiliare, lato nord-est con vista su cortile condominiale verso la strada provinciale, lato sul est con vista su cortile condominiale, lato sud ovest con vista su cortile condominiale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

sul lato nord-ovest confina contro terra e altra cantina, lato nord-est contro terra e altra cantina, lato sul est con altra cantina e corridoio comune, lato sud ovest con altra cantina e corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

sul lato nord-ovest confina con il vano scale e con cortile condominiale ingresso autorimessa, lato nord-est con scala comune e cortile condominiale, lato sul est con cortile condominiale ed altra autorimessa, lato sud ovest con scala condominiale e corridoio comune.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (22/02/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23/02/1979.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23/02/1979 estratta dallo scrivente in data 01/12/2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona periferica della città, l'unità immobiliare è posta sul fronte di via Filippo Turati, arteria stradale di discreta importanza in quanto svolge la funzione di collegamento tra la località di Lavena Ponte Tresa e Luino, si trova in un quartiere con una discreta diffusione di edifici a destinazione residenziale, sono tuttavia presenti anche altri edifici con destinazione commerciale, artigianale ed industriale, la zona è sufficientemente dotata di tutti i servizi necessari e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico locale.

Area urbanistica:

Zona di completamento B1

I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati: Per le zone B1 If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni: Rc 1/2 rapporto massimo di copertura Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade Da 1 albero/arbusto 200 mq di lf

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

L'unità immobiliare è discretamente collegata con il sistema di trasporto pubblico locale, attraverso le linee autobus di superficie n 04 per Lavena Ponte Tresa, inoltre a circa 2 chilometri è presente la stazione ferroviaria di Luino, di importanza internazionale che collega la città di Luino, verso nord con il confine svizzero di Zenna per Bellinzona e Locarno, verso sud in direzione di Laveno, Gallarate e Milano.

Servizi offerti dalla zona:

In zona sono presenti alcune attività commerciali al dettaglio e della grande distribuzione, per accedere a servizi di carattere scolastico, amministrativo, sanitario, occorre raggiungere il centro della città di Luino, posto a circa 1,5 chilometri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 22 febbraio 2023 ad ore 10.00 insieme al Custode giudiziario, dopo adeguato preavviso.

Alla data del sopralluogo, in assenza dell'esecutato, (l'accesso è avvenuto in modalità forzata, con la presenza di un fabbro che ha provveduto ad aprire la porta blindata e la porta basculante dell'autorimessa) 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 nell'immobile sono stati rilevati la presenza di arredi e tutta una serie di altra oggettistica come si evince dalla documentazione fotografica, tuttavia sembrerebbe che l'esecutato non utilizzi l'unità immobiliare in quanto risulta residenti

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla data del 03/01/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 30/07/2020 ai nn. 10982/1850 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 13/07/2020 rep. 57, a favore di "Condominio Le Genziane" con sede in Porto Valtravaglia (VA) cf. 93006270123, a carico -
gravante
sull'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Importo capitale: € 2.775,98
Importo complessivo: € 3.825,98
Interessi: € 1.000,00
Spese: € 0,00
Tasso interesse annuo: 50 %
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Giudiziaro del 26/01/2021 rep. 1743 trascritto a Varese il 29/03/2021 ai nn. 6108/4348 promosso da "Condominio Le Genziane" con sede in Porto Valtravaglia (VA) c.f. 93006270123 contr
lla proprietà
dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.



Pignoramento eseguito per la somma di euro 4.145,38 come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota non sono presenti annotazioni:

Atto di precetto notificato in data 21/09/2020 per Euro 4.145,38 oltre agli interessi sulle singole rate dal 25/07/2020 al saldo effettivo ed alle spese successive occorrente. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità circa la mancata indicazione nel titolo della quota di proprietà di 1/8 sulla quale si chiede la trascrizione

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 03-01-2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione comunale di Luino la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministrazione comunale, al 28-02-2023, come segue:

- pendenze relative all'anno 2022: IMU Euro 102,00
- pendenze relative all'anno 2021: IMU Euro 101,00

PENDENZE COMPLESSIVE CON L'AMINISTRAZIONE COMUNALE: Euro 203,00

Si allega documento sulla situazione debitoria prevenuto dal Comune di Luino.

Pendenze Condominiali: - € 998,99

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale, non risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale).

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 03/01/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. _____ per il diritto di proprietà per quota di 30/240 in forza di:

1) Successione legittima i

_____ denuncia di successione registrata a Luino al Vol. 336, trascritta a Varese con nota in data 11 luglio 1986 ai n.ri 8827/6608.

2) Successione testamentaria in morte di For _____

_____ (testamento pubblicato con verbale in data 11 aprile 1989 n. 20064/2356 di repertorio Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Lavena Ponte Tresa, trascritto a Varese con nota in data 09 maggio 1989 ai n.ri 6320/4676): denuncia di successione registrata a Luino il giorno 01 dicembre 1989 al n. 59/347, trascritta a Varese con nota in data 08 febbraio 1990 ai n.ri 1759/1419 (eredi i Signori _____).

1) Acquisto dell'indivisa quota di $\frac{1}{2}$ (in regime di comunione legale dei beni) _____ effettuato con atto in data 27 aprile 1979 n. 74.101 di repertorio Dott. Riccardo Morganti, Notaio in Luino, trascritto a Varese con nota in data 11 maggio 1979 ai n.ri 4634/3843. Si precisa che la restante indivisa quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà era stata acquistata _____ con il medesimo atto.

PROVENIEN

1) Acquisto dell'indivisa quota di $\frac{1}{2}$ (in regime di comunione legale dei beni) _____ effettuato con atto in data 27 aprile 1979 n. 74.101 di repertorio Dott. Riccardo Morganti, Notaio in Luino, trascritto a Varese con nota in data 11 maggio 1979 ai n.ri 4634/3843.2) Successione i _____
Si precisa che la restante indivisa quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà era stata acquistata _____ con il medesimo atto.**Gli attuali proprietari risultano:**

_____ risulta quindi titolare dell'indivisa quota di 30/240 in piena proprietà delle particelle pignorata a seguito della successione legittima i _____ e della successione testamentaria in r _____.



La restante porzione di proprietà risulta essere così suddivisa:
per 180/240 intestata c

Nota di Trascrizione

per n. 5430/3828 del 18/03/2022 a seguito di morte del Si

A margine Nota:

DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE CANDORE CARMELO PUBBLICATO IL 20/09/2018, REGISTRATO IL 08/10/2018, SERIE IT, NUMERO 0 28366 UFFICIO DPVA UT AAPP SUCC RIMB IVA VARESE 80051890152 - EREDE



Per 30/240 intestata c'

(CF

ie da Nota di



Trascrizio

SUCCESSIONE EX LEGE di

Registrazione Volume 88888 n. 406412

registrato in data 12/11/2020 - Trascrizione n. 12861.1/2020 Reparto PI di VARESE in atti dal 30/11/2020

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:



Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Luino in data 10/12/2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:



Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, a seguito della documentazione come segue:

- Concessione Edilizia N. 5153/1977 rilasciata in data 30/08/1977 per realizzazione di fabbricato ad uso Abitazione.
- Nulla Osta sanitario rilasciato in data 09/06/1977.
- Denuncia Inizio Lavori in data 12/10/1977
- Rilascio favorevole Vigili del Fuoco per agibilità comunale in data 02/01/1979
- Rilascio certificato prevenzione incendi in data 01/01/1979
- Richiesta permesso di abitabilità 15/02/1979
- Rilascio licenza di abitabilità n. 8/79 del 20/02/1979

Successivamente il bene staggito non è stato fatto oggetto di ulteriori procedimenti edilizi.

(allegati la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (22/02/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 23/02/1979

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risultano azionati all'art.36 Zona B Completamento (B1)

2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.

3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azionamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.

4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:

3 - 4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività. Al permesso di costruire convenzionato dovrà essere allegata la documentazione che attesti il luogo e le modalità del trasferimento delle attività esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

Per le zone B1 If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria

H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni;

Rc 1/2 rapporto massimo di copertura

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà Ds 5,00 ml.

distanza minima dalla sede strade Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un condominio realizzato negli anni '70.

Zona periferica della città di Luino, è posto sul fronte strada via Filippo Turati; il quartiere a prevalenza residenziale ma con anche edifici a destinazione commerciale ed artigianale è di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, dotata di tutti i servizi e sufficientemente collegata

con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con forma pressoché rettangolare, con accesso sia carraiolo che pedonale da via Filippo Turati, è dotato di un cortile interno, si compone di cinque piani fuori terra, piano terra autorimesse, 1°-2°-3°-4° abitazioni, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, edificata negli anni '70, di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano 2° con triplice affaccio.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /disimpegno, un ampio soggiorno/pranzo con balconata una cucina abitabile, un piccolo ripostiglio, un disimpegno, una prima camera di dimensioni matrimoniale con balcone, una seconda camera un bagno attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia.

Al piano interrato, con accesso dal vano scala comune interno, si trova il vano cantina pertinenziale, con pavimenti in battuto di cemento, porta di accesso in lamiera, dotato di luce interna.

H. interna dell'unità immobiliare è di mt. 2,70, il locale cantina h. 2,20.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 108,05 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 126,79

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di buona qualità.

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

Plafoni (componente edilizia):

Intonacati, rasati a gesso e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate a gesso e tinteggiate

Rivestimento

Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa

(componente edilizia): Ubicazione: bagni
condizione: buone
Ubicazione: cucina
Condizione: buone

Pavim. Interna

Camere
Parquet in legno di rovere a listarelle
Condizioni: buone
Soggiorno, ingresso
Ceramica colore marrone chiaro
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri;
condizioni: buone
protezione: tapparelle in pvc chiare
condizioni: buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi interni:

tipologia: a battente in legno noce chiaro
condizioni: buone

Porte di primo
ingresso:

tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due
facce
condizioni: non buone (occorre considerare che è stato forzato
durante il sopralluogo di accesso)

Impianti:

Elettrico (impianto):

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

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata
(impianto):

Non presente

Acqua calda
sanitaria (impianto):

tipologia: centralizzato
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra
in alluminio
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

TV:

Presente
Centralizzato

Citofono (impianto):

citofono

Rivestimento facciata
fabbricato su strada

(componente edilizia): Rivestimento plastico spatolato in colore mattone
condizioni: buone

Atrio e parti comuni
(componente edilizia):

Rivestimento del pavimento scale in lastre di serizzo.
Compreso zoccolino
Rivestimento pareti con intonaco plastico graffiato
In colore chiaro.
condizioni: buone

Portone di ingresso:

tipologia: portone a doppio battente in metallo con
specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria

Non presente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione buono
e manutenzione parti
comuni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	95,60	100%	95,60
Balconi	sup lorda di pavimento	10,32	30%	3,09
Cantina	sup lorda di pavimento	4,29	25%	1,07
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,58	50%	8,29
TOTALE		126,79		108,05 Arrotondata 108,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – ottobre 2022 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

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

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	108	€ 1.220,00	€ 131.760,00
TOTALE	108	€ 1.220,00	€ 131.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.760,00
Valore corpo	€ 131.760,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	108	€ 131.760,00	€ 16.470,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 6.588,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Pendenze Condominiali: - € 998,99

Pendenze con l'Amministrazione Comunale: - € 203,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 123.970,01

Arrot. € 123.900,00

Il sottoscritto segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 99.120,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 123.900,00

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

Con osservanza

Cuasso al Monte, 02/03/2023

l'Esperto nominato
Arch. Fiorenzo Pedroletti



Il presente elaborato peritale, costituito da n. 23 pagine, è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni del D.P.C.M. del 08 marzo 2020 ed è trasmesso alle parti.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Visura storica sub. 4
- 2) Scheda sub. 4
- 3) Visura storica sub. 14
- 4) Scheda sub. 14
- 5) Atto Notaio Morganti Riccardo
- 6) Nota 11/07/1986 trascrizione di eredità
- 7) Nota 09-05-1989 pubblicazione testamento
- 8) Nota 08-02-1990 denuncia di successione

- 9) Nota 29-07-2002 trascrizione eredità
- 10) Nota 02-03-2018 denuncia di successione
- 11) Nota 30-07-2020 atto giudiziario – ipoteca giudiziale
- 12) Nota 30-11-2020 denuncia di successione
- 13) Nota 29-03-2021 atto giudiziario – atto esecutivo cautelare
- 14) Nota 18-03-2022 denuncia di successione
- 15) Nota 21-10-2022 Atto giudiziario – atto per causa di morte – accettazione tacita eredità
- 16) Nota 21-10-2022 Atto giudiziario – atto per causa di morte – accettazione tacita eredità
- 17) Autorizzazioni e concessioni edilizie
- 18) Richiesta di accesso agli atti
- 19) Richiesta situazione debitoria Amministrazione Comunale
- 20) Richiesta situazione debitoria Amministrazione Condominiale
- 21) Situazione debitoria Comune di Luino
- 22) Situazione debitoria Condominiale
- 23) Copia perizia ex G.U. 47-2008
- 24) Scheda Controlli
- 25) Ricevute spese
- 26) Importo spese
- 27) Ricevuta invio perizia esecutato
- 28) Ricevuta invio perizia parte creditrice
- 29) Ricevuta invio perizia Custode
- 30) Parcella