



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **80/2023**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**



RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Azzate (VA)



Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/3]

Dati Catastali: Comune di AZZATE (Codice:A531)

Catasto Fabbricati Foglio: **3** Particella: **1926** Sub.: **12**

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A531 - Foglio 9 - Particella 1926

2. Possesso

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Veneto, 46 – P 2 – Azzate (VA) - 21022

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare inserita nel condominio "CONDOMINIO VITTORIO VENETO", disposta su un unico livello - un appartamento composto da tre locali oltre i servizi al piano secondo (rispetto alla via Vittorio Veneto), con solaio al piano terzo (rispetto alla via Vittorio Veneto).

Fanno parte del compendio immobiliare, inoltre, le proporzionali quote di comproprietà pari a: - relativamente all'appartamento al subalterno 12, millesimi 51,620; sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venduta, tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), numero 1926 subalterno 41 - bene non censibile comune a tutti i subalterni: strada di accesso; numero 1926 subalterno 42 - beni non censibili comuni a tutti i subalterni: spazi di manovra, camminamenti e cortile; - nonchè la proporzionale quota di comproprietà sul giardino identificato con il mappale numero 1926 subalterno 43 - bene non censibile comune alle sole unità immobiliari identificate con i subalterni dal 3 al 14.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/3] sita in Via Vittorio Veneto, 46 al piano 2 in Azzate (VA).

L'appartamento è disposto su un unico livello, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche di buon livello;

appartamento al piano secondo con ingresso direttamente nella sala con angolo cottura, ben areata in modo naturale attraverso un balcone e due finestre, disimpegno, due camere con finestra, un bagno con finestra;

spazio comune definito dal cortile, il tutto in condizioni manutentive buone.

Allo stato del sopralluogo, gli interni dell'appartamento si presentano qualitativamente in buono stato di conservazione e con una distribuzione funzionale ed efficiente molto gradevole, all'esterno l'edificio è completo di intonaci in buone condizioni e gli infissi sono in buone condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

L'unità abitativa ha conduzione autonoma delle forniture di acqua, luce e gas.

L'intera unità abitativa confina con altre unità abitative adiacenti.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà 1/2 e Nuda proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni

Pignoramento: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 più il diritto di nuda proprietà' 1/2 a favore [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] Ebe [REDACTED]
 [REDACTED] con diritto di **Usufrutto 1/2**
 [REDACTED] con
 diritto di **Proprieta' 1/2**
 [REDACTED] con
 diritto di **Nuda proprieta' 1/2**
 in regime di separazione dei beni dal 23 dicembre 2019 come da atti del Comune di Azzate.

Descrizione:

Comune di Azzate (VA), Via Vittorio Veneto 46 Piano 2

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 1926 Subalterno 12 – Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani , Via V. Veneto Piano 2 superficie: Totale: 80 m² Totale: escluse aree scoperte: 79m² Rendita: Euro 278,89

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 Pratica n. VA0089084 in atti dal 08/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 41249.1/2011)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/07/2006 Pratica n. VA0156665 in atti dal 04/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11632.1/2006)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2003 Pratica n. 254283 in atti dal 11/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9764.1/2003)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/07/2002 Pratica n. 223002 in atti dal 11/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13198.1/2002)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/07/1979 in atti dal 11/05/1994 SUCC. [REDACTED] (n. 874.1/1980)
- COSTITUZIONE del 25/06/1979 in atti dal 11/05/1994 (n. A00006.900/1980)

Coerenze dell'abitazione:

Confini dell'appartamento al subalterno 12: subalterni 46 e 11, prospetto sul mappale 2419, subalterno 16 e prospetto su cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13/10/2023) l'immobile in oggetto, A/3, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: Dichiarazione Protocollo VA0156665 del 04/07/2006.

(All. da B1a B3: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data

20/09/2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A531 - Foglio 9 - Particella 1926

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Azzate (VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da edifici con destinazione residenziale e commerciale, da caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello buono, dotata di vari servizi poiché posizionata nella zona centrale del paese lungo la SP 17.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno anche lungo la strada pubblica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento buono con il sistema di trasporto pubblico, vicina la fermata Azzate capolinea TPL, linee D, N24 e N25 che si trova sulla SP 17.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e terziario.
Trattasi di una zona a destinazione residenziale, commerciale e terziario.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 ottobre 2023 alle ore 14,50 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore e della moglie, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore e dalla moglie.

(all. E: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/11/2024 per nominativo ed immobile ha confermato l'estrazione delle note agli atti del fascicolo del certificato ipotecario (all. C1 e C2), si riporta quanto

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: sul medesimo immobile, risulta la quota di **½ di usufrutto** al coniuge [REDACTED]

e

½ di nuda proprietà allo stesso debitore [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- per effetto di precedenti vendite per singole unità immobiliari con conseguente costituzione di condominio si hanno per costituite a reciproco favore e carico delle singole proprietà tutte le servitù attive e passive nascenti in fatto ed in diritto, quali, a titolo esemplificativo, quelle per passaggio di tubazioni, canne fumarie e colonne di scarico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Servitù prediali costituite - servitù perpetua di passo pedonale e carraio sui mappali 1926 e 3555:

a) a carico del terreno identificato dal mappale numero 1926 (millenovecentoventisei) ed a favore dell'adiacente terreno identificato dal mappale numero 3555 (tremlacinquecentocinquantacinque), servitù perpetua di passo pedonale carraio, da esercitarsi con ogni e qualsiasi compatibile mezzo, sulla porzione di area a parte del sopracitato mappale numero 1926 quale risulta delimitata con le lettere A, B, C, D e A e quale risulta tinteggiata in colore azzurro nel tipo planimetrico visuale, che trovasi allegato sotto la lettera "G" all'atto medesimo (precisando che detta porzione di area costituisce la strada di accesso al condominio risulta identificata anche al Catasto Fabbricati con il mappale 1926 (millenovecentoventisei) subalterno 41 (quarantuno);

b) a carico del terreno identificato dal mappale numero 3555 (tremlacinquecentocinquantacinque) ed a favore dell'adiacente terreno identificato dal mappale numero 1926 (millenovecentoventisei) servitù perpetua di passo pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni e qualsiasi compatibile mezzo, sulla porzione di area a parte del sopracitato mappale numero 3555 quale risulta delimitata con le lettere A, D, E, F, G ed A e quale risulta tinteggiata in color giallo nel tipo planimetrico visuale allegato sotto la lettera "G"

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - nulla

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - ATTO GIUDIZIARIO del 02/12/2022 Numero di repertorio 3649 trascritto a Varese il 14/02/2023 Registro generale n. 2677 Registro particolare n. 1832 promosso da STUDIO LEGALE AVV CASSARA' PIERPAOLO a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



favore di " [REDACTED] gravante sulla proprietà dell'unità oggetto della presente e parzialmente identificato, a carico dell'esecutato: [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, parzialmente identificato.

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 5.517,18 oltre ad onero, interessi e spese di cui si fa pieno riferimento al titolo, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.



- ◆ **Pignoramento:** - ATTO GIUDIZIARIO del 03/05/2023 Numero di repertorio 1427 trascritto a Varese il 23/05/2023 Registro generale n. 10453 Registro particolare n. 7259 promosso da STUDIO LEGALE AVV CASSARA' PIERPAOLO a favore di " [REDACTED] gravante sulla proprietà dell'unità oggetto della presente e correttamente identificato, a carico dell'esecutato: [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, e per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2, correttamente identificato.

Il pignoramento è stato notificato per la complessiva somma di euro 5.517,18 oltre ad onero, interessi e spese di cui si fa pieno riferimento al titolo, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II



(All. da C1 a C2: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici aggiornati per controllo + note sviluppate dal certificato ipotecario)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

L'Amministratore in data 7/11/2024 ha comunicato:

- attualmente le spese condominiali insolute per il sub. 12 ammontano ad € 279,92.



L'amministratore ha inoltre comunicato:

- Comunico altresì che in data 28/10 u.s. l'assemblea ha deliberato di conferire mandato ad un tecnico per la redazione di un computo metrico utile alla sistemazione della pavimentazione del cortile condominiale. Il costo del tecnico verrà stanziato nel preventivo 2025. Si tratterà di una **manutenzione di carattere straordinario** per la quale occorrerà seguire l'iter di approvazione assemblea anche relativamente all'affidamento dell'appalto.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: /

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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.

(All. da 10 a 14: comunicazioni e informazioni relative alle spese condominiali, preventivo, consuntivo, tabelle millesimali, regolamento condominiale)

6. 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'esecuto e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29/10/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per il **diritto di proprietà** 1/2 e per il **diritto di nuda proprietà per 1/2** in regime di separazione dei beni con [REDACTED] e alla signora [REDACTED] per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/2** in regime di separazione dei beni con [REDACTED], con atto di **Atto di COMPRAVENDITA** del 20/09/2002 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. 6065 - Trascrizione n. 12843.1/2002 Reparto PI di VARESE in atti dal 30/09/2002.

Il regime di separazione dei beni è successivo alla data di stipula dell'atto, poiché i coniugi hanno contratto matrimonio nel 2019 come si evince dall'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio del Comune di Azzate.
(all. D: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà 1/1 del bene è pervenuta con **Atto di COMPRAVENDITA** del 20/09/2002 Pub-

blico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. 6065
- Trascrizione n. 12843.1/2002 Reparto PI di VARESE in atti dal 30/09/2002,
da parte di [REDACTED]

- o Alla sig. ra [REDACTED]
[REDACTED] il bene era pervenuto da DENUNZIA (NEI PAS-
SAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/07/1979 Sede VARESE (VA) Regi-
strazione Volume 63 n. 58 registrato in data 11/01/1980 – in SUCCES-
SIONE di [REDACTED] Voltura n. 874.1/1980 in atti dal
11/05/1994.

(all. D: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Azzate in data 29 ottobre 2023, sollecitata ancora il 31/12/2023, ed è stato concesso l'accesso agli atti presso gli Uffici medesimi del Comune in data 9 gennaio 2024.

Agli atti d'ufficio sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie, allegare alla presente relazione di stima:

- PE 219/1960 – Permesso abitabilità e altro.
- PE 30/1962 - soprizzo di un piano di fabbricato esistente ad uso abitazione non di lusso,
- PE 47/1980 – concessione edilizia - autorizzazione per ristrutturazione interna
- PE 67/1983 – richiesta concessione edilizia per formazione servizio igienico,
- PE 145/2003 – Variante in corso d'opera e altro
- PE 145/2003 BIS – richiesta certificato di agibilità.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, ante 1 settembre 1967.

Pratiche edilizie depositate a nome del debitore, che risulta l'ultima pratica edilizia è la PE 145/2003 BIS – permesso di costruire per sopraelevazione del 24/08/2004,

in cui si rinviene la conformità edilizia dell'immobile agli atti depositati in Comune, unitamente al Docfa catastale, alle certificazioni degli impianti e altro.

Si segnala che nella P.E. 145/2003 BIS il livello dei piani non corrisponde con i piani di progetto, l'immobile esecutato viene individuato come appartamento "C" al piano primo – mappale 1926 sub 12.

(Allegate copia Pratiche Edilizie da G1 a G6 scansionate presso il Comune di Azzate).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (13/10/2023) 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 con prot. N. VA0156665 del 04/07/2006.

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Azzate, ricade nel **perimetro dei nuclei storici, in ambito territoriale T2.**

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è

- un appartamento in condominio disposto su un unico piano, al secondo, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un piccolo balcone;
- enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), strada di accesso, spazi di manovra, camminamenti e cortile;
- nonchè la proporzionale quota di comproprietà sul giardino identificato con il mappale numero 1926 subalterno 43 - bene non censibile comune;
- servitù perpetua di passo pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni e qualsiasi compatibile mezzo ed in modo reciproco, sulla porzione di area dei mappali 1926 e 3555.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono conservati in buone condizioni di manutenzione, necessita solo di manutenzione ordinaria.

L'immobile è posizionato nella zona centrale di Azzate in zona a destinazione prevalentemente residenziale, del tessuto storico; di buona appetibilità, zona dotata di servizi – buoni collegamenti con il sistema di trasporto pubblico locale.

Si suggerisce, ai fini della propria sicurezza, di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite, seppur siano state rinvenute le dichiarazioni impianti presso il Comune di Azzate.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 80,00 circa per l'appartamento piano secondo, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 80,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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): Intonaco al civile per interni imbiancati

Pareti (interne): Intonaco al civile per interni

Rivestimento (componente edilizia): ceramica
Ubicazione: bagno e cucina
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: ceramica
Condizioni: buono

Infissi esterni: tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con tapparelle in PVC;
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: porte a battente e scorrevoli
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: porta di sicurezza
condizioni: buona

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino
condizioni: funzionante, da verificare comunque
Certificazioni: rinvenute allegate alle pratiche edilizie

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Certificazioni: rinvenute allegate alle pratiche edilizie

Aria/Condizionata (impianto): Assente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – impianto comunque da verificare
Certificazioni: rinvenute allegate alle pratiche edilizie

Termico (impianto): tipologia: autonomo – impianto comunque da verificare
Certificazioni: rinvenute allegate alle pratiche edilizie

Allarme (impianto): Assente
TV: Presente
Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento rasato al civile per esterni
condizioni buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Pavimentazione in pietra, cemento, bitume
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: porta in legno
condizioni: buone

Portineria Assente



Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: discreto

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 dalla 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 piano primo	79,30	100%	79,30
balcone	Sup. lorda	5,72	30%	1,70
TOTALE		85,02		81,00 Arrotondata 80,00

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 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, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2023 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2024

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: Lotto Unico

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A3]	80,00	€ 1.400,00	€ 112.000,00
TOTALE			€ 112.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.000,00
Valore corpo	€ 112.000,00
Valore accessori	€ 0.000,00
Valore complessivo intero	€ 112.000,00
Valore complessivo diritto e quota ½ di piena proprietà	€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota ½ di nuda proprietà	€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota ½ di diritto di usufrutto	€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	80,00	€ 112.000,00	€ 98.000,00

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 5% 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:

- € 4.900,00

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 incluso demolizioni e sanzioni amministrative – indicative:

- € 0,00

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

€ 0,00



Pendenze Condominiali:



- € 279,92

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 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.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 92.820,08
Arrot. € 90.000,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, 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 pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 18.000,00

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

€ 70.000,00

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
Varese, 19/02/2025

l'Esperto
arch. Ida Capuano



Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:

-  A Documentazione fotografica EI 80_2023.pdf
-  B1 visura catastale_DOC_1678765072.pdf
-  B2 estrattomappa_Geoportale Cartografico Catastale - Agenzia delle Entrate.pdf
-  B3 visura planimetria_PLN_195406187_1.pdf
-  C1 ispezione ipotecaria elenco sintetico_DOC_1781958345.pdf
-  C2 ispezione ipotecaria sviluppo note.pdf
-  D Atto di provenienza Rep_6065_2002.pdf
-  E Verbale operazioni peritali EI 80_2023.pdf
-  F Quotazioni immobiliari.pdf
-  G1 PE 219_1960.pdf
-  G2 PE 30_1962.pdf
-  G3 PE 47_1980.pdf
-  G4 PE 67_1983.pdf
-  G5 PE 145_2003 BIS.pdf
-  G6 PE 145_2003.pdf
-  H INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf
-  I0 Mail_ Posta R_ Risposta Amministratore Condominio.pdf
-  I1 REGOLAMENTO CONDOMINIO.pdf
-  I2 TABELLE MILLESIMALI.pdf
-  I3 CONSUNTIVO 2023+ RIPARTO.pdf
-  I4 PREVENTIVO 2024+ RIPARTO.pdf

Invio perizia alle parti

-  Libero Mail_ Posta Trasmissione Relazione di stima GIVG e debitore.pdf 10/11/2024
-  Messaggi - Webmail PEC Ricevuta avvenuta consegna AVV CASSARA.pdf 10/11/2024
-  Messaggi - Webmail PEC Ricevuta avvenuta consegna AVV CIOFFI.pdf 10/11/2024
-  Messaggi - Webmail PEC TRASMISSIONE PERIZIA Avvocati.pdf 10/11/2024

Comunicazioni intercorse

-  Libero Mail_ Posta R_ Risposta Amministratore Condominio.pdf 10/11/2024
-  Richiesta informazioni spese condominiali.pdf 03/11/2024
-  Libero Mail_ Posta URGENTE - Richiesta informazioni per conto del Tribunale di Varese - Pratica ACC64_2023 Prot_ 11351 -pdf 31/12/2023
-  Libero Mail_ Posta Richiesta copia atto di provenienza per conto del Tribunale di Varese - EI 80_2023.pdf 29/10/2023
-  webmail.pec.it_istanza di accesso atti Comune AZZATE.pdf 29/10/2023

