
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **16/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione in INDUNO OLONA – VIA GIAN PIETRO PORRO 90

Esperto alla stima: ARCH. RICCARDO CAMPIGLIO
Email: riccardocampiglio@gmail.com
Pec: riccardo.campiglio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 14, particella 1323, sub 69

2. Possesso

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gian Pietro Porro n.90 – Induno Olona

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in INDUNO OLONA
Via Gian Pietro Porro n.90

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 a destinazione residenziale posta al piano 4°/S1 in fabbricato residenziale in Via Porro zona semi centrale di Varese.

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Porro n.90 – Induno Olona

Unità immobiliare posta al piano 4° con cantina pertinenziale al piano S1. Composta da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con balconata, cucina, disimpegno notte, una camera di dimensioni matrimoniale con balcone, bagno finestrato con antibagno, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Varese

Abitazione di tipo civile: Fg. 14, Mapp. 1323 sub 69 - Cat A/2, - classe 2, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq – rendita € 309.87 – VIA GIAN PIETRO PORRO Piano S1 - 4.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2013 Pratica n.VA0206949 in atti dal 09/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68860.1/2013)
- Variazione del 17/08/2009 Pratica n. VA0258740 in atti dal 17/08/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39900.1/2009)
- ATTO del 17/06/2002 Pubblico ufficiale CASALI SERGIO Sede MILANO (MI)



Repertorio n. 84206 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8470.1/2002 Reparto PI di VARESE in atti dal 01/07/2002

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- CLASSAMENTO del 08/05/1981 in atti dal 25/03/1998 L.N.154/1988-P.F.1998 (n. 49.1/1981)

- VARIAZIONE del 14/12/1985 in atti dal 06/07/1999 CLS. FIN.98/99 (n. 26044.2/1985)

Coerenze dell'abitazione come da scheda:

NORD: A.U.I.; accesso e vano scale comuni;

EST: affaccio su cortile comune;

SUD: A.U.I. ;

OVEST: affaccio su cortile comune;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina come da scheda:

NORD: accesso e vano scale comuni;

EST: A.U.I.;

SUD: A.U.I.;

OVEST: A.U.I.;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26.07.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08/05/1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città, Induno Olona è posto nelle immediatezze di via Porro; quartiere residenziale urbano di Induno Olona di media appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo pluriabitativo mediamente datato, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie;

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di servizi alla persona.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26.07.2023 a seguito di contatti telefonici con il Custode Giudiziario.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati.

- Dall'indagine effettuata, alla data del 26.07.2023 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 07.07.2023 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:

- ✓ ISCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 12228
Pubblico ufficiale CASALI SERGIO Repertorio 84156 del 03/06/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2649 del 2002
Immobili attuali

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 1919
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3839 del 04/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO



IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio [REDACTED] [REDACTED] 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, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 26.10.2023, come segue:

- pendenze relative all'anno di gestione 21/22: gestione ordinaria Euro 968,71
- pendenze relative all'anno di gestione 22/23: gestione ordinaria Euro 1.145,91
- spese medie condominiali annue al netto dei consumi volontari per il riscaldamento sono pari a circa Euro 850,00
- millesimi di proprietà 7,600

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, a seguito di controlli effettuati sul portale CENED Regione Lombardia, risulta essere sprovvisto di Attestato di 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.

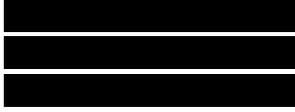
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 07.07.2023 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 agli esecutati sigg.



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Non si riscontrano precedenti proprietari nel ventennio

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 21.09.2023 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, dopo il 1 settembre 1967, si riportano di seguito le pratiche edilizie riscontrate:

- Pratica edilizia n.70/1974 prot. 1794/74 del 5.04.1974 per realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione
- Concessione edilizia in sanatoria n.759 prot. 7756/86 del 29.09.1986
- Agibilità 70/1974 e 7756 del 29.08.86 rilasciata il 11.08.1988

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo, il 26.07.2023, 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..

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato pluriabitativo realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Zona semicentrale della città, è posto nelle immediatezze di via Porro. Il quartiere è principalmente residenziale di media appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo plurabitativo, dotata di buoni servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con giacitura a X, con accesso da Porro è



dotato di area esterna a parcheggio e si compone di 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile con materiali e finiture di media qualità ma ormai datati, è posta al piano 4° con duplice affaccio, a est e ovest sull'area comune di pertinenza del fabbricato.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, un ampio soggiorno/pranzo con balcone, una cucina, camera matrimoniale, disimpegno notte e bagno con antibagno.

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

H. interna mt. 2,90 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 75,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 90,65

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in medio stato di conservazione e manutenzione con materiali e finiture standard ormai datati.

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.

| | |
|--|--|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | Intonacati, rasati e tinteggiati. |
| <i>Pareti (interne):</i> | intonacate a gesso e tinteggiate |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | Rivestimento in tessere piastrelle ceramiche di media qualità h2.00m circa Ubicazione: bagni condizione: mediocri |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: Piastrelle ceramiche di media qualità Condizioni: mediocri |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: serramenti a battente in legno con doppi singolo; condizioni: medie protezione: tapparelle in pvc condizioni: mediocri |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente in legno con inserto in vetro opaco. condizioni: mediocri |
| <i>Porte di primo ingresso:</i> | tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato in legno condizioni: mediocri |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute |



Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

TV: Centralizzato
Citofono (impianto): Citofono condominiale

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Facciate intonacate e verniciate
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo micaceo con
specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria Assente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione mediocre
interna del bene:

Stato di conservazione buono
e manutenzione parti
comuni:

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 | 69,30 | 100% | 69,30 |
| Terrazzi | sup lorda di pavimento | 18,30 | 30% | 5,49 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 3,05 | 25% | 0,76 |
| TOTALE | | 90,65 | | 75,55 |
| | | | | Arrotondata 75,00 |



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione 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 – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° 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: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Commerciale lorda circa</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|---|------------------------|---------------------------|
| Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2] | 75,00 | € 790,00 | € 59.250,00 |
| TOTALE | 75,00 | € 790,00 | € 59.250,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 59.250,00 |
| Valore corpo | € 59.250,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 59.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 59.250,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie commerciale Lorda circa</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione | 75,00 | € 59.250,00 | € 59.250,00 |

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: | - € 2.962,50 |
| 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 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Pendenze Condominiali nel biennio: | - € 2.114,62 |



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:

€ 54.172,88
Arrot. € 54.000,00

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

€ 54.000,00

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, 24.10.2023

l'Esperto nominato
Arch. Riccardo Campiglio

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
Documentazione fotografica
Allegato B
Documentazione catastale

Invio perizia alle parti

