
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **33 / 2023**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Castronno

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribere
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 8 particella 3178, sub 13

2. Possesso

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo non è risultato abitato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: .

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Castronno**Lotto 001**

via Giovanni XXIII n. 20 – Castronno - 21040

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 primo con ripostiglio a piano terra in vecchio fabbricato con abitazioni posto in zona semicentrale di Castronno.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in via Giovanni XXIII n. 20 (già via Castellazzo n. 5) – Castronno - 21040**

Unità immobiliare posta al piano primo con ripostiglio a piano terra, ove vi è la caldaia per il riscaldamento, al quale si accede da portico.

Composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, balcone; antistante verso corte ballatoio comune; ripostiglio a piano terra con accesso dal portico comune.

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:****Descrizione:**

Comune di Castronno

Abitazione di tipo popolare: Foglio 8 Mappale 3178 sub 13 Categoria A/4 - classe 8, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq - rendita € 204,00 – via Castellazzo n. 5 piano: T-1.



Area urbanistica:

A traffico locale con limitata possibilità di parcheggio.

Il paese di Castronno è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Castronno è ben collegato con i servizi pubblici, vi è casello autostradale della Milano Laghi, e comode strade lo collegano con Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di servizi, attività commerciali e direzionali.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 23 aprile 2023 con il Custode Giudiziario accompagnato da fabbro per l'apertura delle porte, in quanto l'unità già in precedente accesso era risultata chiusa e non abitata.

In tale occasione lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Altro sopralluogo si è svolto il 30 maggio 2023, sempre con il Custode Giudiziario ed il fabbro per la visione del ripostiglio a piano terra, che nel precedente accesso non si era potuto visionare.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

- Motivo per il quale non è stata effettuata alcuna ricerca presso Agenzia delle Entrate per l'accertamento di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbali di sopralluogo)

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 alla data del 22 marzo 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 Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario



Iscritta a Varese in data

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare c

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 23 marzo 2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Unità immobiliare che non è risultata essere posta in edificio nel quale non si è evidenziato alcuna indicazione di condominio o di amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non agli atti.

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 alla data del 22 marzo 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

✓ 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 Castronno in data 17 aprile 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, anteriamente



al 1° settembre 1967, risalente presumibilmente ai decenni iniziali del secolo scorso.

- Concessione Edilizia in sanatoria in data _____ protocollo numero _____
- Concessione Edilizia in sanatoria in data _____ pratica numero _____
' per domanda di sanatoria in data _____ ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985

(allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Concessione Edilizia in sanatoria parte del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (23 aprile 2023) l'appartamento in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, mentre per il ripostiglio a piano terra durante l'accesso del 30 maggio 2023 è risultata difformità costituita dalla non più esistenza di muro divisorio con altro ripostiglio 3178 sub. 14, il quale è privo di porta di accesso, nonostante sia stata riportata sia nel grafico agli atti del comune che in planimetria catastale, pertanto allo stato attuale ripostiglio accessibile solo passando dall'unità qui in oggetto. Si rappresenta la necessità di procedere, unitamente al proprietario dell'unità sub. 14, alla relativa regolarizzazione, con la formazione di porta di ingresso al sub. 14 e per la realizzazione del muro divisorio.

Si può riferire che alla data del sopralluogo l'immobile, solo per quanto riguarda il ripostiglio a piano terra, non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale per assenza di muro, che invece nel caso di sua costruzione risulterà conforme.

In ogni caso ciò comporterà spese che seppur da sostenere unitamente alla proprietà dell'adiacente sub. 14, in ipotesi si indicano per l'unità in oggetto di circa € 2.000,00, comprese spese tecniche.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Castronno sono posti in comparto urbano caratterizzato da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio alta.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia popolare denominato "Castellazzo" presumibilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso.

Zona appena semicentrale di Castronno, su una piccola altura e nelle vicinanze di strade dalle quali in poco tempo è possibile raggiungere il centro del paese ove ha sede il Municipio, paese con la presenza di attività di vicinato e casello di accesso all'autostrada raggiungibile in breve tempo.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità ha giacitura di forma rettangolare con unità lungo i quattro lati e cortile centrale, tipica giacitura dei fabbricati d'epoca. Accesso alla corte da tre portici, l'uno su via Castellazzo, altro frontista su via Giovanni XXIII ed un terzo su altro lato sempre dalla medesima via Giovanni XXIII. All'unità in oggetto si accede da un lato



esterno del fabbricato e non da corte, salendo scala comune con terzi.

L'unità in oggetto, oggetto di lavori di sistemazione interna eseguiti negli scorsi decenni, con materiali e finiture di normale qualità, è posta al piano 1° con affacci verso nord e sull'opposto ballatoio comune che prospetta sulla corte comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camera, cameretta, bagno con wc, lavandino, bidet, vasca, attacco per lavatrice, ripostiglio; balcone con accesso dal soggiorno e ballatoio comune, ovvero ampio portico verso corte. A piano terra e con accesso dal terzo portico, ripostiglio utilizzato come vano caldaia. Presenta porta di ingresso in legno, porte interne di legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc, porta su ballatoio in legno con vetri smerigliati, pavimenti e rivestimenti in ceramica balcone con piastrelle di gres ceramico e ringhiera metallica. Ripostiglio con porta metallica di ingresso, pavimento in cemento e muri al rustico, nel quale vi è caldaia Marca Sime Murello presumibilmente non più utilizzabile.

Presenza di impianti elettrico, idro termo sanitario, gas. Riscaldamento irradiato con termosifoni metallici.

Altezza interna circa metri 2,80.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa m² 94.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e 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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Legno
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica Ubicazione: nel bagno condizione: normali
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle di ceramica Condizioni: normali
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri condizioni: normali protezione: tapparelle in pvc condizioni: normali
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: normali
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: normali



Impianti:

Elettrico (impianto): 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

*Aria/Condizionata
(impianto):* Non presente

*Acqua calda
sanitaria (impianto):* tipologia: da caldaia anche per riscaldamento
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

TV:

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Originaria vecchia muratura intonacata

Portone di ingresso: Non presente

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

*Stato di conservazione
interna del bene:* Normale

*Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:* Normali

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	91	100%	91,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7	30%	2,10
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	2	25%	0,50
TOTALE		100		93,60 Arrotondata 94,00

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 – Anno 2022 – Camera di Commercio che riporta prezzi per unità abitabili in buono stato da € 700,00 a € 900,00 a m².



- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022 che riporta valori per appartamenti in Castronno da € 950,00 a € 1.200,00 a m².

Da ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultate limitate proposte di vendita di beni simili al prezzo valutabile in € 900,00 a m².

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.

In considerazione della vetustà del fabbricato, dell'esposizione, della mancanza di autorimessa, considerati i sopra esposti valori, si attribuisce valore a m² di € 900,00 a m².



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A4] con ripostiglio	94,00	€ 900,00	€ 84.600,00
TOTALE	94,00	€ 900,00	€ 84.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.600,00
Valore corpo	€ 84.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	94,00	€ 900,00	€ 84.600,00

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:	- € 4.230,00
Riduzione del <u>0%</u> 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:	- € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali	€ 0,00



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:

€ 78.370,00
Arrot. € 78.000,00

Il sottoscritto 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 00%, pertanto:

€ 0,00

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

€ 78.000,00

Nel seguito quattro foto di esterni del fabbricato e quattro di interni dell'unità

Quanto sopra il sottoscritto 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, 1° giugno 2023

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A:** planimetria catastale, visura catastale, estratto di mappa
- Allegato B:** verbali di accesso
- Allegato C:** ispezioni agenzia del territorio + note
- Allegato D:** copia dell'atto di compravendita e nota di trascrizione
- Allegato E:** note di trascrizione dei titoli di provenienza
- Allegato F:** concessione in sanatoric con parti del progetto

Invio perizia alle parti



