

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **xxx**

contro: **Xxx Xxx**

N° Gen. Rep. **61/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Malnate
Via [REDACTED] Ogliari n. 6

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: paolaparotti@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

1.-Dati Catastali

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sezione MA foglio 7 , particella 520 , sub 3

2. Possesso

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Creditore Procedente: Barclays Bank Ireland PLC

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ogliari n.6 – Malnate (VA) - 21046

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 1

Bene in Malnate Via [REDACTED] Ogliari n. 6

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di appartamento al piano terra di un palazzo con 16 appartamenti

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

abitazione di tipo economico [A3] sita in Via F. Ogliari n. 6 - Malnate (VA) - 21046

Immobile costituito di due locali con bagno e disimpegno

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di xxx

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXX XXX nata in xxx il xxx

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

abitazione di tipo economico: sezione MA foglio 7 , particella 520 , sub 3

- **Cat A/3**, - classe 3, consistenza vani 3.5 – rendita € 198.84 piano: T

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

-diversa distribuzione degli spazi interni del 30/09/2008 Pratica n. VA0299972 in atti dal 30/09/2008

Coerenze dell'immobile da nord:

Confini: area comune, appartamento di terzi, corridoio e vano scala comuni.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- a seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato difforme dalla planimetria perché quest'ultima riporta una parete divisoria all'interno del locale cucina/soggiorno

(visura catastale estratta dalla scrivente in data 05.10.2023, all. F estratto di mappa, all. G)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro del Comune di Malnate, caratterizzato da un'edilizia residenziale relativamente recente, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici (scuole poste, banca, municipio) e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Malnate risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee bus di superficie B48 (Tradate –Castiglione Olona) e C77 (Como-Varese). È inoltre presente nelle vicinanze la stazione ferroviaria di Trenord per Milano e Varese/Laveno

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di tante attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato due sopralluoghi

- sopralluogo in data 23.05.2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. [REDACTED] è stato impossibile accedere all'immobile.
- sopralluogo in data 07.06.2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. [REDACTED] e della madre dell'precedente occupante dell'immobile, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene 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 libero da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25.07.2023 non risultano contratti di locazione in essere

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 25.07.2023 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: nessuna

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 06.03.2023 rep. 621/2023 trascritto a Varese il 04.04.2023 ai nn. 6930-4712 promosso da Barclays Bank Ireland PLC contro l'esecutato Xxx Xxx per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 82'352.27 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 25.07.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: alla data del 01 ottobre 2023 risultano spese condominiali scadute pari a un debito di € 2'036.16 presso il [REDACTED]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agazia del Territorio Varese alla data del 05.10.2023 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'esecutata sig.ra **Xxx Xxx titolare** del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 31.08.2008 rep. 26462/21307, da xxxx, trascritto a Varese in data 04.11.2008 ai nn. 23600-14779.

- In atto si legge quanto segue:" Nel complesso condominiale in via Ogliari numero 6, un appartamento al piano terra di due locali e servizi.... È compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a millesimi 59,58/1000 ... E'inoltre compreso nella presente vendita l'uso esclusivo dello spazio cantina al piano seminterrato distinto con il numero 3 nella planimetria allegata al regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera "A"."
- *Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:*

SI PRECISA CHE LA SIGNORA xxx xxx E' NATA xxx ED È CITTADINA ██████████ È STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO PARI A MILLESIMI 59358/1000 AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. A MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI VENDUTI È STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A", COPIA DELLA RELATIVA SCHEDA CATASTALE. È STATO INOLTRE COMPRESO NELLA TRASCRIVANDA VENDITA L'USO ESCLUSIVO DELLO SPAZIO CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO DISTINTO CON IL NUMERO 3 NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 23 APRILE 1983 REPERTORIO NUMERO 68213 NOTAIO ADALBERTO FERRARI DI BUSTO ARSIZIO. LA PARTE ACQUIRENTE HA ALTRESÌ DICHIARATO DI BEN CONOSCERE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 23 APRILE 1983 REPERTORIO NUMERO 68213 NOTAIO ADALBERTO FERRARI DI BUSTO ARSIZIO

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + nota trascrizione atto identificazione catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx c.f. xxx e xxx c.f. xxx dal 26.03.1991 al 31.10.2008

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Malnate in data 15.06.2023 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 in oggetto, edificato, anteriamente al 1 settembre 1967; con nulla osta n. 59/1961 del 14.11.1961; successivamente in data 15.11.2022 è stata presentata la SCIA n. 25881 per sanatoria difformità interne

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (14.11.2022) l'appartamento è risultato difforme dall'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 30.09.2008 in quanto risulta ancora rappresentato il muro divisorio nel locale cucina- soggiorno

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta corrispondente alle pratiche presentate.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risultano ricompresi nell'ambito T3 della città contemporanea in trasformazione art. 94-95-96-97-97 bis-97 ter delle norme tecniche di attuazione.

Descrizione:

L'unità in oggetto si trova in un palazzo di quattro piani + piano interrato nel centro di Malnate. Nel palazzo ci sono 16 appartamenti

L'appartamento al piano terra (rialzato di circa 60 cm rispetto alla strada) presenta un affaccio a est su spazio libero.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Ogliari e attraverso l'atrio condominiale accessibile tramite scala di tre gradini si arriva al pianerottolo del PT e all'appartamento; non è presente l'ascensore.

L'unità in oggetto è stata interessata da ristrutturazione recente che ha riguardato l'eliminazione del muro tra cucina e soggiorno (ora locale unico). L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da soggiorno- cucina, camera e bagno. Non è stato possibile identificare la cantina ad uso esclusivo in quanto:

- Non è possibile reperire la planimetria allegata al regolamento condominiale nominato nell'atto del 23.04.1983 rep. 68213 del Notaio Adalberto Ferrari di Busto Arsizio
- rispetto alla planimetria suddetta lo stato dei luoghi al piano interrato risulta alterato, alcune cantine sono state eliminate/modificate per ricavare una centrale termica e un vano contatori (v. pratica sanatoria allegata)

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso medio: l'appartamento è stato oggetto di periodiche manutenzioni, con sostituzione dei pavimenti, delle porte interne, rifacimento del bagno installazione della caldaia, revisione dell'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono vetusti e la casa è del tutto priva di isolamento delle pareti perimetrali. I muri sono intonacati e il bagno presenta rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo.

A servizio dell'appartamento ci sono una cantina al piano interrato e un posto auto in prossimità dell'ingresso al piano terreno. Quest'ultimo è un parcheggio asfaltato comodamente accessibile.

Le parti comuni condominiali sono le scale, i locali comuni al piano interrato e le aree esterne.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 66.20

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scadente stato di conservazione e priva di manutenzioni recenti.

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 e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): rasati e tinteggiati.

Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa

Ubicazione: bagni

condizione: discreto

Pavim. Interna materiale: ceramica senza zoccolini

Condizioni: discreto

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo;
condizioni: scadenti
protezione: tapparella in pvc
condizioni: scadenti

Infissi interni: tipologia: a battente in legno.
condizioni: mediocri

Porte di primo ingresso:
tipologia e materiale: portoncino blindato in pvc
condizioni: discreto

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):
tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Aria/Condizionata (impianto):
Assente

Acqua calda sanitaria (impianto):
tipologia: autonomo – con caldaia a gas
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):
tipologia: autonomo – con caldaia a gas e termosifoni in alluminio
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente
TV: condominiale
Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): facciata intonacata e tinteggiata
condizioni: scadente

Atrio e parti comuni (componente edilizia): scale in elementi prefabbricati, copertura in tegole, gronde in cemento, lattoneria mista
condizioni: scadente

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in ferro e vetro
condizioni: scadente

Portineria
Assente

Ascensore (impianto):
Assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: scadente

.....

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	66.20	100%	66.20
TOTALE		66.20		66.20

.....

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 – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda 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 lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	66.20	€1000.00	€ 66'200.00
TOTALE	66.20	€ 1000.00	€ 66'200.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66'200.00
Valore corpo	€ 66.200.00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66'200.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66'200.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	66.20	€ 1000,00	€ 66'200.00

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:	- € 3'310.00
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:	- € 300.00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali	€ 2'036.16

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60'553.84
	Arrotondato a € 60'500.00

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, 13 ottobre 2023

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura per soggetto
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione acquisto
- Allegato C2** Nota trascrizione pignoramento
- Allegato D** pratiche edilizie
- Allegato E** Atto di provenienza
- Allegato F** Planimetria catastale
- Allegato G** estratto di mappa
- Allegato H** verbale di sopralluogo
- Allegato K** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti