

# Tribunale di Varese



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

**73/2020**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.sa Chiodini Elisabetta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**  
**N.1 Ufficio**

ESPERTO DELLA STIMA  
**GEOM. VINCENZO LOMBARDO**  
Mail: [info@studiotecnicolombardo.it](mailto:info@studiotecnicolombardo.it)  
Pec: [vincenzo.lombardo@geopec.it](mailto:vincenzo.lombardo@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

1. IDENTIFICAZIONE LOTTO
2. STATO DI POSSESSO
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
  - 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
9. DESCRIZIONE IMMOBILI
10. VALUTAZIONE LOTTI
  - 10.1 CRITERI DI STIMA
  - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
  - 10.3 VALUTAZIONE LOTTO
11. RIASSUNTO VALUTAZIONE

<b>1</b>	<p><b>ABITAZIONE</b></p> <p><b>Dati Catastali</b></p> <p><b>Bene:</b> Via San Michele n.134 – Malgesso (Va) - 21020</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO</p> <p><b>Categoria:</b> Uffici/Studi privati [A10]</p> <p><b>Dati Catastali:</b> Foglio 3, particella 298, sub 501</p> <p><b>Possesso:</b> Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario</p> <p><b>Accessibilità</b> dell'immobile ai soggetti diversamente abili: <b>SI</b></p> <p><b>Creditore Procedente:</b> _____</p> <p><b>Creditori iscritti:</b> <b>NESSUNO</b></p> <p><b>Comproprietari non esegutati:</b> <b>Nessuno</b></p> <p><b>Misure Penali:</b> nulla risultante dai RR.II.</p> <p><b>Continuità delle trascrizioni:</b> si</p>
----------	---



## 1. IDENTIFICAZIONE LOTTO

### Premessa:

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

Bene in Malgesso  
Lotto Unico  
Via San Michele n.134 – Malgesso (Va) – 21020

### LOTTO UNICO - 001

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

*Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione ufficio disposta su unico livello all'interno di una corte ed accessibile tramite la percorrenza di Via San Michele al civico n.134 catastalmente identificabile al Fg.3 mapp. 298 sub.501*

#### **Ufficio [A/10] sub. 501; sito in Via San Michele n.134 – Malgesso (Va)**

Unità immobiliare catastalmente identificata come ufficio/studio privato disposta su unico livello. L'immobile in oggetto è sito al piano terra di un edificio plurifamiliare; composta da tre locali e due bagni presenta due accessi, uno da scala comune e l'altro direttamente dell'esterno. Non ha annessi locali accessori, ne posti auto associati.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- \_\_\_\_\_ titolare del diritto di proprietà per 1/1

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di \_\_\_\_\_

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

#### **intestazione:**

**B** \_\_\_\_\_ : Codice fiscale \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

#### **Comune di MALGESSO (Va)**

**Abitazione: Fg.3 Mapp. 298 sub 501 - Cat A/10** - classe 2, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 60 mq, - rendita € 560.36 – Via San Michele n.134 piano: T.

#### **Dati derivanti da:**

- Atto pubblico del 03/07/2006 rep. 199473 trascritto il 24/07/2006 redatto dal notaio SOMMA ENRICO in ANGERA

#### **Coerenze del lotto come da scheda:**

L'unità immobiliare risulta insita nella corte di cui è parte, con affaccio sulla strada comunale, via San Michele a Nord, in aderenza per i lati Est ed Ovest mentre il lato Sud prospetta sulla parte comune della corte.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Catastalmente risulta conforme alla rappresentazione catastale in atti presentata in data 27/11/2006 dal geom. Bertoncello Lidio (Allegato 03).

**2. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto UNICO**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 gennaio 2021 ad ore 12.00. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 08).

---

**3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale del comune molto prossima alla chiesa principale ed al centro storico. A destinazione principalmente residenziale, nelle prossimità si possono trovare tutti i servizi primari e secondari.

**Area urbanistica:**

Centrale a destinazione residenziale.

**Principali collegamenti pubblici:**

In vicinanza dell'abitazione scorre la strada statale ss629 arteria di collegamento dei comuni ad ovest del lago di Varese.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

---

**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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06/04/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**a. 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:*  
Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*  
Nessuna

**b. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**i. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria:** Derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo del 03/07/2006 numero registro generale n.17976 e n.4074 del registro particolare iscritto in data 21/07/2006, rogante Dott. Somma Enrico rep.199475/17747. Iscrizione effettuata sul precedente subalterno, sub.3, prima della variazione della destinazione VA0270019.

**Ipoteca Volontaria:** Derivante da pubblico ufficiale, agenzia delle entrate Rp.2595 rg.17150, rep. 2516/11717 del 25/09/2017, ipoteca conc. amministrativa/riscossione

**ii. Pignoramenti:**

**Pignoramento:** Trascrizione del 29/05/2020 N. 4593 registro generale, N. 6875 registro, repertorio 700 del 13/03/2020 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

*(all. 04: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 06.04.2021)*

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Lotto UNICO**

**Area comune di proprietà:** Non presente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non reperita.

**Spese condominiali di gestione:** Non rilevate.

---

**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'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25/01/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:*



### 6.1 Attuali proprietari:

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato tramite atto pubblico di compravendita del 03/07/2006 rogante SOMMA ENRICO rep. 199473 dai sig.ri \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai sig.ri \_\_\_\_\_ era pervenuto per successione dei sig.ri \_\_\_\_\_ del 07/12/1973 in atti dal 12/07/1990.

### Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 02)

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha richiesto direttamente alla proprietà le pratiche edilizie presenti sull'immobile, allegato 07, che qui sotto vengono riportate.

- o D.I.A. n.58/06 del 15/12/2006 per cambio di destinazione d'uso dell'immobile senza opere.
- o Comunicazione di fine lavori D.I.A. n.58/06
- o Certificato di collaudo finale in merito alla D.I.A. n.58/06

Le pratiche sopracitate sono riportate nell'allegato 07

---

## 8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Alla data del sopralluogo (29.01.2021) l'unità è risultata **CONFORME** rispetto a quanto **Catastalmente** reperito. Non si sono riscontrate incongruenze con quanto rappresentato sulla planimetria depositata all'agenzia delle entrate.

La situazione urbanistica dell'immobile è risultata **CONFORME** rispetto a quanto rilevato. Sulle piante allegata alla D.I.A. n.58/06 non si sono infatti rilevate differenza rispetto all'attuale situazione del lotto.

### COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA

Essendo la situazione rilevata conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico non saranno presenti spese accessorie.

### **Azzonamento PGT:**

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malgesso, risultano azzonati in come Cascine, nel tessuto storico con possibilità di sviluppo delle centralità urbane.

---



## 9. DESCRIZIONE IMMOBILE

### Lotto UNICO

#### DESCRIZIONE:

Trattasi di un ufficio con accesso dal piano terra, al civico 134 di via San Michele a Malgesso. Internamente ad una corte di non particolare rilevanza paesaggistica, dispone di due accessi, uno indipendente, direttamente dall'esterno, ed uno da vano scala comune. Entrando dall'ingresso autonomo si accede al locale d'accoglienza/ingresso, direttamente collegato ad esso si trova l'ufficio principale e tramite la percorrenza di un piccolo corridoio, nel quale sono presenti due bagnetti, si accede al terzo locale principale dell'unità, identificato come ufficio ma attualmente utilizzato come archivio. Le finiture non discostano rispetto alla parte comune, nella cui scala si ha accesso diretto dall'ufficio dell'unità, e si data pertanto la ristrutturazione dell'immobile a quella dell'edificio presunta negli anni '90. In tutta l'unità, per il perimetro esterno della stessa, sono presenti segni di umidità di risalita dovuti probabilmente all'antica struttura del cascinale, questo comporta un principio di distacco dell'intonaco alla base dei muri portanti dell'unità. L'ufficio presenta come unica fonte di riscaldamento una stufa a pellet.

<p><b>Esterni:</b>  <u>Pareti:</u>            Intonacate e verniciate, buono stato.  <u>Pavimenti:</u>            Esterni non presenti  <u>Rivestimenti:</u>            Esterni non presenti  <u>Infissi:</u>            Metallo/legno con inferiate.</p> <p><b>Interni:</b>  <u>Pareti:</u>            Intonacate e verniciate, mediocre stato.  <u>Pavimenti:</u>            Pavimenti in ceramica buono stato.  <u>Rivestimenti:</u>            Non presenti.  <u>Infissi:</u>            Porte interne in legno tamburato, buono stato.</p>	<p><b>Impianti:</b>  <u>Elettrico:</u>            Impianto 220V  <u>Idraulico:</u>            Presente  <u>Riscaldamento:</u>            Presente, stufa a pellet.  <u>Raffrescamento:</u>            Assente  <u>Allarme:</u>            Assente  <u>Tv:</u>            Assente  <u>Altro:</u></p>
---	---

## 10. VALUTAZIONE LOTTI:

### 10.1 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.

## 10.2 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 – mercato immobiliare online
  - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

## 10.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO

### 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:

### METODO DI CALCOLO:

Sono stati presi in considerazione immobili adibiti a residenza in vendita nella stessa zona e con le stesse caratteristiche e inserimento dell'oggetto di valutazione. La specifica esaustiva del calcolo viene interamente riportata nell'allegato 06

<b>SUPERFICI LOTTO</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	61,00	100%	61
<b>TOTALE</b>	<b>61,00</b>		<b>61,00</b>
* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%			
** L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento			





<b>RIPARTIZIONE VALORE</b>				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	61,00	61,00	898,79 €	54 826,07 €
<b>TOTALE</b>	61,00	61,00		54 826,07 €

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO** **54'282,07 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita: 2'714,10 €  
 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: 0,00 €  
 Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi) 0,00 €  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: 0,00 €

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 51'567,97 €  
**Arrot. 51.570,00 €**

## 11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA

### Lotto UNICO

Valore – sub. 501 Lotto Unico: 54'282,07 €  
 Superficie commerciale lotto Unico 61,00 mq  
 Adeguamenti e correzioni della stima -2'714,10 €

**VALORE TOTALE LOTTO 001 – arrotondato** **51.570,00 €**

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  
 Tradate, 07/04/2021

L'Esperto nominato  
 Geom. Vincenzo Lombardo



La seguente relazione è composta da 09 pagine e 09 allegati qua riassunti:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 01 – Estratto mappa               | 06 – Scheda di valutazione Lotto Unico sub.501 |
| 02 – Visura storica sub.501       | 07 – Documentazione urbanistica                |
| 03 – Scheda catastale sub. 501    | 08 – Verbale sopralluogo                       |
| 04 – Ispezioni ipotecarie sub.501 | 09 – Atto d'acquisto immobile                  |
| 05 – Relazione fotografica        | 10 – Certificati di residenza e stato civile   |

