

Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

50/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'angelo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n.1 lotti**

ESPERTO DELLA STIMA

GEOM. VINCENZO LOMBARDO

Mail: info@studiotecnicolombardo.it

Pec: vincenzo.lombardo@geopec.it



INDICE SINTETICO

- 1. IDENTIFICAZIONE LOTTI**
 - 1.1 LOTTO 1
- 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**
 - 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 9. DESCRIZIONE IMMOBILI**
 - 9.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 10. VALUTAZIONE LOTTI**
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE LOTTI
 - 10.3.1 VALUTAZIONE LOTTO 1
- 11. RIASSUNTO VALUTAZIONE**
 - 11.1 LOTTO 1



1	<p>ABITAZIONE Dati Catastali Bene: Via Guglielmo Gaspari n.6 – Gornate Olona (Va) - 21040 Lotto: 1</p> <p>Categoria: Abitazioni [A/4] Dati Catastali: Sezione GO, Foglio 3, particella 647, sub 1 Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato fratello dell'esecutata (all. 04) Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Creditore Procedente: Creditori iscritti: Nessuno Comproprietari non esegutati: Nessuno Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si</p>
----------	--



1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

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 Gornate Olona
Lotto 1
Via Gaspari n.6 – Gornate Olona (Va) – 21040

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Il lotto in oggetto è composto da un'abitazione residenziale posta al piano terra ed al piano primo dell'edificio di corte posto al civico n.6 di via Guglielmo Gaspari in Gornate Olona.

a) Abitazione [A/4] sub. 1; sito in Via Guglielmo Gaspari n.6 – Gornate Olona (Va)

Abitazione in due piani fuori terra composta in soggiorno/cucina al piano terra ed una camera con bagno al primo piano. Di pertinenza anche un balcone accessibile da quest'ultimo piano.

Quota e tipologia del diritto:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

: Codice fiscale

- Proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di GORNATE OLONA (Va)

Abitazione: Sez. GO Fg.3 Mapp. 647 sub 1 - Cat A/4 - classe 7, consistenza 2,5 vani – sup. catastale totale 47 mq - rendita € 73,60 – Via Gaspari n 6 piano: T-1

Dati derivanti da:

Atto del 25/11/2021 Pubblico ufficiale BANFI VALERIA Sede FAGNANO OLONA (VA) Repertorio n. 2195 – DONAZIONE

Coerenze del lotto come da scheda:

Da nord confina con il mappale 1325, abitazione residenziale, ad est prospetta su cortile comune, a sud con mappale 1728 sempre parte dell'edificio residenziale di corte in cui è ricompreso mentre ad ovest affaccia su via Gaspari.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente risulta **difforme** in quanto nell'immobile sono state eseguite opere senza l'opportuno aggiornamento catastale.

2. STATO DI POSSESSO:

Lotto 01

Lo scrivente ha effettuato 3 sopralluoghi al fine di accedere all'immobile ma solo l'ultimo ha avuto esito positivo. In data 13 ottobre 2023 si è quindi effettuato l'accesso all'edificio con rispettivo sopralluogo. All'ora prestabilita ha presenziato al sopralluogo oltre al custode giudiziario il sig. _____, fratello dell'esecutata.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 04).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del comune inserita in un contesto residenziale, in prossimità sono presenti svariati servizi primari e secondari.

Area urbanistica:

Ambito residenziale T1: sistemi insediativi di pregio

Principali collegamenti pubblici:

Strada provinciale SP.42 del Seprio.

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 06/09/2022 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:

**LOTTO 1
(Mappale 3362 sub. 1)**

i. Iscrizioni:

- Nessuna

ii. Pignoramenti:

-

Il pignoramento è dovuto al mancato pagamento della somma di di 47'851.35 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 1

Area comune di proprietà: Cortile comune antistante l'edificio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Spese condominiali di gestione: Assenti

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 23/08/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:

**Lotto 1 (foglio 3 mapp. 647 sub.1)
Attuali proprietari:**



La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata tramite Atto del 25/11/2021 Pubblico ufficiale BANFI VALERIA Sede FAGNANO OLONA (VA) Repertorio n. 2195 - DONAZIONE con il quale la sig.ra prendeva pieno possesso dell'unità al sub 1. In donazione ricevuta dal sig.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al sig. 'immobile venduto dai sig.ri
con atto di compravendita a firma del notaio Paolantonio in data 16/06/2000.

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01– visura storica)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha effettuato la richiesta presso i pubblici uffici per la verifica delle pratiche edilizie presenti sull'immobile.

La ricerca è stata effettuata nel comune di Gornate Olona tramite verifica presso il portale telematico di accesso alle pratiche edilizie sia tramite confronto telefonico con il tecnico comunale.

Da tali verifiche si evince che non sono presenti pratiche edilizie sull'edificio la quale costruzione risulta antecedente al 1° settembre 1967

8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

8.1 – LOTTO 1

a) Abitazione

Alla data del sopralluogo (13.10.2023) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **catastralmente** reperito (all. 02). Al piano terra veniva indicata una scala di accesso al piano superiore differente rispetto alla scala rilevata; non più presente anche il sottoscala ed il ripostiglio indicato.

Al piano superiore le divisioni interne risultano differenti in quanto il bagno è stato ampliato riducendo di conseguenza la camera.

Meno evidente da un controllo grafico ma eseguito in difformità anche la modifica delle solette interne le quali risultano ribassate rispetto all'originaria posizione, il cui riscontro si ha dal fatto che il piano del balcone è di molto maggiore rispetto al piano interno del primo livello,

Non essendo disponibile una rappresentazione grafica dell'immobile agli atti, la situazione urbanistica rispecchia le considerazioni fatte per la parte catastale, si definisce pertanto anche questa come **DIFFORME**

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA



LOTTO 1

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questi immobili vengono stimati circa **2'800,00 €** di spese comprendenti: progetto comunale per la sanatoria delle opere difformi, la sanzione comunale, che ammonterà a circa 1'000,00 € ed il rifacimento della scheda catastale.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI**9.1 - Lotto 1****DESCRIZIONE:**

L'immobile oggetto di perizia tratta di un'unità immobiliare inserita in un complesso cortilizio plurifamiliare nel centro del comune di Gornate. L'edificio, scarsa condizione generale, presenta caratteristiche tipiche della corte lombarda ma la bassa manutenzione eseguita negli anni ne riduce il valore. L'accesso dell'unità in oggetto si ha direttamente dal portico che permette l'accesso al complesso cortilizio; accedendo si giunge subito al locale destinato al soggiorno/cucina, una scala a chiocciola presente in adiacenza della parete opposta permette l'accesso al piano superiore. Percorrendola si arriva ad un piccolo pianerottolo che permette l'accesso ai due locali presenti a questo livello ovvero la camera ed il bagno.

La camera presenta modeste dimensioni ma utili ad ospitare un letto matrimoniale, in questo locale è presente anche una porta finestra che permette di accedere al balcone, il quale accesso risulta difficoltoso a causa della differenza di piano tra le due solette (questo dovuto alla modifica delle solette interne eseguita probabilmente al tempo dell'esecuzione delle opere difformi). Il bagno, dotato dei minimi servizi per l'utilizzo, presenta dimensioni non troppo generose ed anche lo stato di mantenimento risulta appena sufficiente.

Si denota anche un sottotetto accessibile esclusivamente da botola presente in corrispondenza del vano scala nel quale non si ha avuto accesso.

In linea generale l'immobile risulta scarsamente mantenuto e notevoli sono i problemi di umidità presenti al piano terra che esternamente hanno portato al distacco di parti d'intonaco. I rivestimenti presenti presentano segni di usura e sono di medio-bassa qualità. L'impianto di riscaldamento non è presente e l'acqua calda sanitaria è ricreata con boiler elettrico ad accumulo, unica fonte di alimentazione dell'impianto. I serramenti sono in legno con doppio vetro ed il portoncino d'ingresso è blindato.

Per un'identificazione grafica si rimanda alla relazione fotografica allegato 05

<p>Esterni: <u>Pareti:</u> Intonaco e mattoni a vista <u>Pavimenti:</u> Cemento e terra battuta <u>Rivestimenti:</u> Esterni non presenti <u>Infissi:</u> Legno/pvc/alluminio Interni: <u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate <u>Pavimenti:</u> Gres <u>Rivestimenti:</u></p>	<p>Impianti: <u>Elettrico:</u> Presente <u>Idraulico:</u> Presente <u>Riscaldamento:</u> Non presente <u>Raffrescamento:</u> Assente <u>Allarme:</u> Assente <u>Tv:</u> Presente <u>Altro:</u></p>
---	--



Piastrelle Infissi: Legno	
---------------------------------	--

10. VALUTAZIONE LOTTI:

10.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 LOTTI

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:

Per il metodo di calcolo si è usata la stima a comparativi modulata sub base dei pregi e difetti dell'unità oggetto di perizia. Si sono presi in considerazione immobili simili per tipologia, anno di costruzione, finiture e zona; il valore medio ricavato è stato applicato alle superfici dell'immobile oggetto di perizia e rimodulato secondo criterio personale del tecnico estimatore in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

10.3.1 - LOTTO 1

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	52,20	100%	52,2
BALCONI	6,21	30%	1,86
TOTALE	58,41		54,06
* 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			

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	52,20	52,20	601,10 €	31 377,35 €
BALCONI	1,86	6,21	180,33 €	1 119,85 €
TOTALE	54,06	58,41		32 497,19 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1**32'497,19 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	1'624,86 €
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:	2'800,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	28'072,33 €
---	-------------

Quota lotto che andrà in asta	1/1 proprietà
--------------------------------------	---------------

Valore finale lotto in asta arrotondato	28'100,00 €
--	--------------------



11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA**11.1 - Lotto 1**

Valore lotto 1 – Abitazione:	32'497,19 €
Superficie commerciale lotto 1	54,06 mq
Adeguamenti e arrotondamenti della stima	- 4'397,19 €

Il valore finale dell'immobile al lotto 1 che andrà all'asta, al netto di vizi e spese è di **28'100,00 € (ventottomilacento/00 euro)**

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, 29/11/2023

Il Esperto nominato
Geom. Vincenzo Lombardo



La seguente relazione è composta da 11 pagine e 10 allegati qua riassunti:

01 – Visura catastale storica 02 – Scheda catastale 03 – Estratto mappa 04 – Verbale sopralluogo 05 – Relazione fotografica 06 – Atto di donazione 07 – Ispezione ipotecaria 08 – Certificato di residenza e stato civile	09 – Certificato di stato di famiglia 10 – Scheda di valutazione immobile
--	--

