
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UBI BANCA SPA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 75 / 2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ida Carnevale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Fabbricati adibiti ad Abitazione

Esperto alla stima: Arch. Donatello Stura
Email: architettura@gmail.com
Pec: donatello.stura@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Fabbricato adibito ad Abitazione – Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

1 **Categoria:** Abitazione di Tipo Civile [A2]

Dati Catastali: Sezione Urbana: CA, foglio 7, **particella 260 , sub 502**

2 **Categoria:** Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Sezione Urbana: CA, foglio 7, **particella 260 , sub 504**

2. Possesso

Bene: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

Corpo: 1 - 2

Possesso: Al momento del sopralluogo i locali relativi all'abitazione risultano occupati dal proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

Corpo: 1 - 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

Corpo: 1 - 2

Creditore Procedente: Unione di Banche Italiane Spa (UBI BANCA),

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate, MAIOR SPV SRL,

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

Corpo: 1 - 2

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002

Corpo: 1 - 2

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 002



Corpo: 1 - 2

Continuità delle trascrizioni: si



Fabbricati destinati ad Abitazione, a Casalzuigno**Lotto 002**

Via Libertà n. 81 - 21030 Casalzuigno (VA)

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:**

- Fabbricati destinati a Ristorazione
- Terreni di pertinenza

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

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

- [REDACTED]

Descrizione:**Comune di Casalzuigno**

- **Immobile adibito ad Abitazione: Sezione CA, Fg. 7, Particella 260 sub. 502 - Cat A/2** - classe 7, consistenza 9 VANI – sup. catastale 186 mq, - rendita € 720,46 – piano: T-1-2.
- **Immobile adibito ad Autorimessa: Sezione CA, Fg. 7, Particella 260 sub. 504 - Cat C/6** - classe 6, consistenza 29 mq - sup. catastale totale 36 mq - rendita € 53,92 - piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 per AMPLIAMENTO
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE
FRAZIONAMENTO E FUSIONE FORNO

Coerenze delle unità immobiliari:

in contorno muri perimetrali a tre lati, unità di altre ragioni e prospetto su corte

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (21.09.2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al NCEU dal 10.03.1998, a parte alcune piccole modifiche sulle aperture tra i vani.

(All. 4: ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 10.03.1998, estratte dallo scrivente in data 20.09.2021)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

I Fabbricati sono all'interno del nucleo storico del Comune di Casalzuigno inserito in un contesto di vecchi fabbricati a corte.

Area urbanistica:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 settembre 2021.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati come abitazione privata del proprietario.

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 1 alla data del 07.07.2021 per nominativi, 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 18.05.2000 ai nn. 1900/8146,
atto del 12.05.2000 rep. 47503 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di
1/1

Importo capitale Lire 200.000.000
Importo complessivo Lire 300.000,00
Durata anni 20.

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 11.04.2003 ai nn. 1498/8282,
atto del 08.04.2003 rep. 31100 a rogito Notaio Tedone Giuseppe, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà della società
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di
1/1

Importo capitale € 103.000,00
Importo complessivo € 154.500,00
Durata anni 20.

- ✓ Ipoteca Volontaria in Rinnovazione – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 10.04.2000 ai nn. 810/5156, atto del 12.05.2000 rep. 47503 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di
1/1

Importo capitale € 103.291,38
Importo complessivo € 154.937,07

- ✓ **ipoteca legale: iscritta a Varese 1 in data 21.06.2013 ai nn. 1388/9310** derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) in data 12.06.2013, a favore di "EQUITALLIA NORD S.P.A." con sede in MILANO a carico di [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui seguenti immobili:
 - **Fg. 7 Particella 260 sub. 504 - Cat C/6,**
 - **Fg. 7 Particella 260 sub. 502 - Cat A/2**

Importo capitale: € 77.337,88
Importo complessivo: € 38.668,94

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.03.2000 rep. n. 631 **trascritto a Varese 1 in data 29.05.2020 ai nn. 4592/6874** promosso da "UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede a Bergamo c.f. 03053920165 contro
 - [REDACTED]
il diritto di proprietà per quota di 78/100
 - [REDACTED]
proprietà per quota di 20/100
 - [REDACTED]
per il diritto di proprietà per quota di 2/100

Il pignoramento è gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma di euro 89.976,62 come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.
 Misure Penali
 Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a **[REDACTED]**, per la quota 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Zito Franco di Gavi-rate in data 12.05.2000 rep. 47502/11038 **trascritto a Varese in data 18.05.2000 ai nn. 5065/8145**, da **[REDACTED]**

(Atto di Compravendita: all. n. 7)

7. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Le opere relative ai fabbricati oggetto della presente perizia sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Casalzuigno in data 5 novembre 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Dalla ricerca effettuata non è pervenuta alcuna pratica edilizia relativa agli immobili oggetto della presente relazione.

Le pratiche edilizie rinvenute, relativa al fabbricato di cui al mappale 260 del Comune di Casalzuigno, riguardano esclusivamente gli immobili destinati a Ristorante e Magazzino, già descritte nella Perizia relativa al Lotto 1

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente alle ultime scheda catastali in atti al NCEU, depositate in data 10/03/1998

(Schede Catastali: all. n. 4)



Descrizione degli Immobili

L'edificio oggetto di pignoramento è un fabbricato di antica costruzione, con tipologia a corte, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Casalzuigno.

Consiste in un Appartamento al piano primo con annessi ripostiglio e locale Caldaia al Piano Terreno, ripostiglio sottotetto in piano secondo, con Autorimessa in Piano Terreno

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 220

Caratteristiche descrittive:

Internamente gli immobili, dal sommario esame a semplice vista, si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Esternamente, l'intero Fabbricato, necessita di interventi di Manutenzione Straordinaria.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati a gesso e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	condizione: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica, Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno, vetro singolo; condizioni: sufficienti protezione: persiane condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente legno e vetro, condizioni: sufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, sottotraccia
<i>Idrico sanitario, riscaldamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, sottotraccia
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	sufficiente

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,



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:

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali al Piano Primo	sup. lorda di pavimento	147 mq	100%	147,0 mq
Portico	sup lorda di pavimento	5,5 mq	30%	1,65 mq
Balconi e terrazzi	sup lorda di pavimento	19,5 mq	30%	5,85 mq
Locali Sgombero Sottotetto	sup lorda di pavimento	107 mq	25%	26,75 mq
Autorimesse	sup lorda di pavimento	36 mq	50%	18,0 mq
Ripostigli	sup lorda di pavimento	70 mq	30 %	21,0 mq
TOTALE				220 mq

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, 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 2020 – Camera di Commercio
 - 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, 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

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento e Autorimessa	220	€ 600,00	€ 132.000,00
TOTALE	220	€ 600,00	€ 132.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 132.000,00
Valore complessivo intero	€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e Autorimessa	220,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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:	- € 6.600,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.400,00
---	--------------

Arrot. € 125.000,00

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
Varese, 14.12.2021

l'Esperto nominato
Arch. Donatello Stura



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Quesito del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Estratto Mappa Catastale

Allegato 4

Schede Catastali

Allegato 5

Visure Storiche

Allegato 6

Elenco Formalità

Allegato 7

Atto di Compravendita

-

