

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **63/2022**

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Carnago (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/2]

Dati Catastali: Comune di CARNAGO (VA)

Foglio 4 Particella 451 Subalterno 507

2. Possesso

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: REALE MUTUA ASSICURAZIONI cf 00875360018

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Armando Diaz, 13 – Carnago (VA) - 21040

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Carnago**Lotto unico**

Piazza Armando Diaz, 13 – 21040 Carnago (VA)

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

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un complesso storico, composta da tre livelli a PT, a piano primo e secondo piano soppalco, oltre a parti comuni in Carnago (VA), zona centro storico di Carnago.

Identificativo corpo: A.**Abitazione in appartamento [A/2] sita in Piazza Armando Diaz, 13 in centro a Carnago.**

Appartamento disposto su tre livelli a piano terra, piano primo, piano secondo soppalco e infine piano copertura, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ottimo livello.

Composta da un unico ambiente cucina/ soggiorno e bagno a piano primo, e una zona notte al piano secondo soppalcato, oltre a una cantina/lavanderia posta a piano terra, il tutto ristrutturato in tempi recenti ed in condizioni manutentive buone, allo stato del sopralluogo gli interni si presentano qualitativamente in ottimo stato e con una distribuzione funzionale funzionale ed efficiente, all'esterno è completo diintonaci in buone condizioni e gli infissi sono in ottime condizioni, nel complesso l'immobile richiede solo una manutenzione ordinaria.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore [REDACTED]

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

[REDACTED] proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Carnago (VA), via Armando Diaz, 13

Abitazione in appartamento:

Sezione CA Foglio 11 Particella 451 Subalterno 507 – Categoria **A/2**, Classe 5, Consistenza 3 vani , PIAZZA DIAZ ARMANDO n. 13 Piano T-1 - 2- superficie: Totale: 57 m² Totale: escluse aree scoperte: 57 m² Rendita: Euro 232,41

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 05/01/2012 Pratica n. VA0002944 in atti dal 05/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1300.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0448353 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 229215.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2010 Pratica n. VA0336809 in atti dal 13/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24179.1/2010)
- VARIAZIONE del 13/11/2009 Pratica n. VA0359983 in atti dal 13/11/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 54024.1/2009)
- VARIAZIONE del 15/02/2001 Pratica n. 56383 in atti dal 15/02/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-LOCALI DI SGOMBERO-ABITAZIONE (n. 1473.1/2001)

Coerenze dell'abitazione come da scheda: in contorno su tre lati con altre unità immobiliari- su un lato confina con il cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25/11/2022) l'immobile in oggetto, A/2, è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU prot. N. VA0359983 del 13/11/2009.

(All. da B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 07.11.2022; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale in centro storico del paese di Carnago (VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da abitazioni in appartamenti di tipo a corte tipiche lombarde, da caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di diversi servizi poiché posizionata nella zona centrale del paese.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio adiacente.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, poco distante la fermata TPL.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto N. unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 novembre 2022 alle ore 14.30 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, la scrivente ha

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

Non risultano spese condominiali scadute poiché non c'è un amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

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 17.11.2022 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'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con atto di compravendita **Rep. N. 1441 del 22 febbraio 2001**, registrato a Gallarate (VA) il 09.03.2001 ai nn. 3388-2115, raccolta n. 621.

(all. E: Atto di provenienza del 2001 reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RR.II)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- L'immobile risulta in proprietà per la quota 1/1 a [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita **Rep. N. 975/331 del 10 marzo 2000**, registrato

a Gallarate il 28.03.2000 al n. 818 s.1V e trascritto a Varese il 15.03.2000 ai nn. 4139/2489 e 4140/2490.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Carnago in data 13 marzo 2023, è stato concesso l'accesso agli atti in Comune dopo vari solleciti in data 4 aprile 2023.

Come rinvenuto presso gli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967.

Pratiche edilizie depositate per autorizzazioni opere eseguite:

- Concessione edilizia n. 30/2003;
- D.I.A. n. 72/2006.

Allegate Pratiche Edilizie H1 e H2.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (25.11.2022 ore 14.30) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata prot. N. VA0359983 del 13.11.2009.

Allo stato dei luoghi non risulta il muro di divisione degli spazi a piano terra nel locale cantina/lavanderia, pertanto occorre presentare apposita pratica edilizia in Comune e successivo deposito Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto per un costo quantificabile complessivamente per circa 2.000,00 euro.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Carnago, ricade nel perimetro NAF – nuclei di antica formazione, Interventi ammessi sull'immobile: Risanamento conservativo/ Ristrutturazione con vincoli, Immobile ben inserito nel sistema delle infrastrutture per la socialità, poco distante la fermata del trasporto pubblico locale Fermate TPL, Nelle vicinanze area verde di valore storico – testimoniale.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca con scarsa valenza architettonica paesaggistica, inserito in un contesto di insediamenti storici in centro a Carnago; l'involucro esterno è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono molto piacevoli e funzionali per un monolocale, necessita di manutenzione ordinaria.

L'immobile è posizionato nella zona centrale del paese; zona residenziale caratterizzata da un nucleo storico, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di livello discreto, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa, necessita di manutenzione ordinaria; è distribuita su due livelli, a piano terra c'è la cantina/lavanderia aerata in modo naturale e al piano primo c'è il portico con la sala pranzo/cucina, il bagno e una piccola scala a pioli che conduce al soppalco dove si può inserire un letto doppio, il tetto resta a vista con travi in legno, ben tenuto.

L'immobile è un appartamento/monocale distribuito su due livelli un piano primo ed il soppalco, al momento del sopralluogo, si presenta composto da cucina/soggiorno, un bagno, e una camera aperta a vista sul soppalco; gli impianti sono tutti nuovi, si suggerisce di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 57,00 circa compreso il portico e la cantina, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 48,00 oltre il portico e la cantina.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata interamente qualche anno fa (2006).

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):

Intonaco al civile per interni imbiancati

Pareti (interne):

Intonaco al civile per interni

Rivestimento

Ceramica

(componente edilizia): Ubicazione: bagno e cucina
condizione: ottime

Pavim. Interna

materiale: ceramica
Condizioni: ottime

Infissi esterni:

tipologia: serramenti con ante a battente con vetro doppio in PVC;
condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente
condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: porta di sicurezza
condizioni: buona

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino
condizioni: funzionante, da verificare
Certificazioni: non pervenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): Assente, predisposizione presente nel quadro elettrico generale

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – impianto da verificare
Certificazioni: assenti

Termico (impianto): tipologia: autonomo – impianto da verificare
Certificazioni: assenti

Allarme (impianto): Assente
TV: Presente
Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento rasato al civile per esterni
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Pavimentazione in pietra, cemento
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: porta di sicurezza
condizioni: ottime

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: discreto/ottimo

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono/discreto

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	48,00	100%	48,00
Portico	sup lorda	15,00	30%	4,5
Cantina	sup lorda	15,00	25%	3,75
TOTALE		78,00		56,25 Arrotondata 57,00

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 – 2022 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia 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 corpi: Lotto N.1**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A2]	57,00	€ 1.400,00	€ 79.800,00
TOTALE	57,00	€ 1.400,00	€ 79.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.800,00
Valore corpo	€ 79.800,00
Valore accessori	€ 5.250,00
Valore complessivo intero	€ 79.800,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 79.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	57,00	€ 79.800,00	€ 79.800,00

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:	- € 3.990,00
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:	- € 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 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 73.810,00
Arrot. € 74.000,00

~~La sottoscritta 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 20%, pertanto:~~

€ 00,00

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

€ 74.000,00

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, 21/04/2023

l'Esperto
arch. Ida Capuano

Si allegano i seguenti documenti:

-  A Documentazione Fotografica_EI_63_2022
-  B Ispezione catastale Carnago
-  C Ispezioni ipotecarie Carnago
-  D Verbale operazioni peritali EI 63_2022
-  E Atto di provenienza Copia Rep. 1441_2001
-  F_INQUADRAMENTO URBANISTICO
-  G Quotazioni immobiliari
-  H1 PRATICA EDILIZIA 30_2003
-  H2 PRATICA EDILIZIA 72_2006

Invio perizia alle parti

-  Libero Mail - Drive trasmissione stima Custode nominato 21/04/2023 21:36
-  Ricevuta avvenuta consegna Avv_Guastadisegni 21/04/2023 21:29
-  PEC trasmissione Relazione di stima Avv. Guastadisegni 21/04/2023 21:28

Comunicazioni intercorse

-  EDILIZIA ACCESSO ATTI 13/03/2023 21:39
-  (288) Messaggi - Webmail PEC 17/03/2023 13:27
-  ISTANZA RINNOVATA ON LINE COMUNE DI CARNAGO ACCESSO ATTI 13/03/2023 21:36
-  Libero Mail_ Posta Richiesta informazioni per conto del TRIBUNALE DI VARESE EI 63_2022 04/12/2022 20:44
-  Libero Mail_ Posta trasmissione visura catastale storica - sollecito accesso 21/03/2023 16:02
-  OriginalMail 17/03/2023 13:27
-  Ricezione copia atto notaio MAPELLI 20/11/2022 15:47
-  Richiesta accesso immobile in Carnago EI 63_2022 GE Puricelli 07/11/2022 20:06
-  Richiesta copia integrale atto di provenienza 07/11/2022 19:52
-  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di Carnago_signed 04/12/2022 20:35