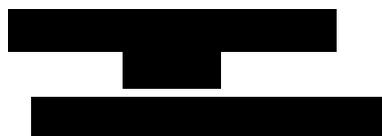


TRIBUNALE DI VARESE

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da:



Esecuzione Immobiliare n. 14/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Rapporto di valutazione

Lotto unico

Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 14/2022
Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Oggetto: . **unità immobiliare di civile abitazione, inserita in edificio di maggior consistenza, sviluppata ai piani 1°-S1, sita nel comune di Varese, con accesso da via Agello 53**
 . **n°2 box al piano S1 del medesimo corpo di cui all'unità principale**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **12/12/2022** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.14/2022**

Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.

E' stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese.**

Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato la documentazione relativa depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni eseguiti.

Il giorno **11/01/2023** alle ore **9,30** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato l'**accesso** agli immobili eseguiti a seguito del quale si è potuto procedere come da incarico assegnato.

Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni eseguiti, singolarmente valutabili in ragione della diversa tipologia e consistenza, costituenti un unico Lotto può redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

INDICE SINTETICO Lotto 1 (unico)

- **Dati catastali: mapp. 1485 sub. 507**
Abitazione tipo civile cat. A2-cl.5-vani 7,5
R.c. €.1181,40
mapp. 1485 sub.508
Box cat.C6-cl.6 sup.cat. mq.45
R.c. €.134,80
Mapp. 1485 sub. 509
Box cat. C6-cl 6 sup.cat.mq.40
R.c. €. 119,82
Località:
Varese via Francesco Agello 53
- **Possesso:**
al momento del sopralluogo i beni sono in uso e nella piena disponibilità dell'esecutato, in buono stato di manutenzione.
- **Accessibilità:**
unità accessibili ai disabili
- **Creditore precedente:**

- **Comproprietari non esegutati:**
nessuno
- **Misure penali:**
nulla risultante dai RR.II
- **Continuità delle trascrizioni:**
Si

1. Identificazione sommaria dei beni oggetto di perizia costituenti il Lotto

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

- Unità immobiliare ad uso residenziale con n°2 box pertinenziali, oltre enti comuni, facente parte di un edificio di maggior consistenza (villa bifamiliare), censita al NCEU, Comune Varese, Sez.LI fg.3 , ai mapp. 1485 sub 507-508-509 sita in Varese via Francesco Agello 53 così composta:
 - **Mapp.1485 sub 507:**
 - al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, lavanderia oltre a due balconi sul fronte nord ed ampio terrazzo sul fronte sud
 - al piano seminterrato S1: ampio locale sgombero
 - **Mapp.1485 sub 508 e 509:**
 - vani indipendenti ad uso box ai piani S1 e T inseriti nel corpo principale

oltre quote di enti comuni non censibili

Intestazione: (catastale attuale) quota e tipologia del diritto



Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di



Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio

Gli immobili risultano così censiti:

Catasto fabbricati

- 1) Comune Censuario ed Amministrativo di Varese
Foglio 3 Sez.LI

Mapp. n°1485 sub 507 Piano S1-1° Cat. A/2 cl.5 cons. 7,5 vani
indirizzo cat. Varese via F. Agello 53 R.c. €.1181,40
Sup. cat.165 mq. escluse aree scoperte

Coerenze dell'immobile da nord come da scheda:

al piano 1°: accesso da ente comune (scala interna), affacci su ente comune sui restanti lati

al piano S1: affaccio su ente comune , sub 506, ente comune

- 2) **Mapp: n°1485 sub 508** Piano T Cat.C6 cl.6 cons. 45 mq.
indirizzo cat.:Varese via F. Agello 53 R.c. 134,80

Coerenze dell'immobile da nord come da scheda:

al piano T : ente comune , sub 506, a chiudere ente comune

- 3) **Mapp: n°1485 sub 509** Piano S1 Cat.C6 cl.6 cons. 40 mq.
indirizzo cat. Varese via F. Agello 53 R.c. 119,82

Coerenze dell'immobile da nord come da scheda:

Al piano S1: ente comune, sub 50 , ente comune a chiudere

2. Descrizione sommaria dei beni: Caratteristiche di zona

La zona ove è edificato l'immobile è situata in Varese nel rione di Lissago, esterna al nucleo storico, densamente abitata, caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale costituita da abitazioni mono/bifamigliari, o piccoli condomini, completamente urbanizzata.

Assenza, in prossimità, di attività commerciali e/o servizi alla persona. Non servita da trasporto pubblico

3. Stato di possesso

- A seguito del sopralluogo effettuato in data **11/01/2023** alla presenza del Custode Giudiziario e dall'esecutato, come da verbale di sopralluogo, **l'immobile risulta attualmente in piena disponibilità dello stesso.**
- Da indagine effettuata presso i competenti Uffici, alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto opponibili alla procedura.

4. Vincoli ed oneri giuridici:

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* **nessuna**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso* **nessuno**

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Ipotecche volontarie Nessuna

Ipotecche giudiziali Nessuna

4.2.1. **Pignoramenti:**

**verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese
in data 19/01/2022 trascritto a Varese il 28/01/2022 ai nn.1474/1037**

A favore: [redacted] **quota di 1/1 a favore di**

Contro: [redacted]

prop. 1/1

5. **Altre informazioni per l'acquirente: le unità non sono gestite in condominio**

5.1 *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione* €. =====

5.2 *Spese condominiali già deliberate ma non ancora
scadute alla data della perizia* €. =====

5.3 *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* €. =====

5.4. *Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali* €. =====

5.5. *Cause in corso :* **nessuna**

6. **Proprietari precedenti e attuali**

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:

Situazione ad oggi

prop. 1/1

**Denuncia successione testamentaria causa morte di [redacted] deceduto il
23/07/2018 registrata a Varese il 23/07/2019 n°209437/88888/19 trascritta con nota del
24/07/2019 ai n°13835/9553 Notaio Olivia Barresi.**

Acquisto ereditario confermato con ordinanza Tribunale Varese R.G.1238/2022

Situazione al 23/07/2018

prop. 1/1

Detti immobili erano pervenuti al suddetto intestatario per acquisto, con atto in data 16/12/1972 a rogito Notaio Mario Ventura trascritto a Varese in data 15/12/1973 n° 1097/990, dell'area nuda con successiva edificazione autorizzata.

7. Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

-Mapp.1485 sub 507

-Mapp.1485 sub 508-509

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Varese si evince che gli immobili sono stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Edificazione su area di proprietà in data 1974 Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Varese
- C.E. 331/2000 e successive varianti
- P.a.c. Pgn. 18947/2011 int.233 P1 del 5/8/2011
- P.a.c. in sanatoria Pgn. 704/2022 int.3 del 28/04/2022

Successivamente non sono state realizzate opere richiedenti titoli abilitativi.

N.B. I Sub.507/508/509 del mappale 1485, unitamente al sub 506 (di proprietà di terzi) ed agli enti comuni, derivano dagli originari mapp.1485 sub1 e sub 501 a seguito di frazionamento e fusione in atti dal 6/2/2015 n°VA0028640

L'edificato nello stato di fatto attuale risulta conforme all'autorizzato

Nel Comune di Varese è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente l'azonamento urbanistico dell'area interessata corrisponde a:

Tessuto consolidato residenziale urbano di completamento
(TUC- R1)

Rif. Art. 28/29/30 Piano delle regole N.T.A

Accertamento di conformità Catastale:

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risultano presentate le schede:

Varese sez.LI fg.3 Mapp.1485 sub 507 Piano S1-1
Scheda catastale presentata il 06/02/2015

Varese sez.LI fg.3 Mapp. 1485 sub 508 Piano S1
Scheda catastale presentata il 06/02/2015

Varese sez.LI fg.3 Mapp. 1485 sub 509 Piano S1
Scheda catastale presentata il 06/02/2015

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n.

122 del 30 luglio 2010, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia) risultano ***nella attuale consistenza:***

CONFORMI

Descrizione particolareggiata dei beni

Gli immobili oggetto di perizia, costituenti un **lotto unico**, sono situati in Varese in Via Francesco Agello n°53

L'unità di cui al mapp.1484, sub 507, è inserita in un corpo di maggior consistenza, costituito da una palazzina **bifamiliare**, con accessi indipendenti affacciati su enti comuni.

Pur non essendo costituita in condominio la palazzina risulta composta da più subalterni, enti comuni compresi, ma non è gestita in condominio

L'edificio ove è inserita l'unità immobiliare è elevato su 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con pianta rettangolare. Ha struttura portante in c.a. e laterizio, tamponamenti in laterizio, esternamente intonacato al civile, copertura con tetto a falde con manto in tegole.

Nel suo complesso l'edificio, costruito nei primi anni 70' con caratteristiche di buona qualità correlate al periodo della sua realizzazione, si presenta attualmente ben curato ed in buono stato di manutenzione.

L'accesso principale al **sub 507** è situato sul fronte sudovest, utilizzando il corpo scale comune all'altra unità abitativa **sub 506** di proprietà di terzi, ed è affacciato su una porzione di area a verde, (ente comune) posta in fregio al vialetto di accesso a tutte le altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare **sub 507** ad uso abitazione, al momento del sopralluogo risulta composta da:

-Piano primo: ingresso diretto da scala ente comune, cucina, disimpegno di distribuzione, due camere, una delle quali con annesso ripostiglio e l'altra con piccolo balcone, due bagni ed un locale sgombero .Il soggiorno affaccia sul lato nordest su un balcone dal quale si accede al locale lavanderia e, sul lato opposto, su un ampio terrazzo coperto a cui si accede anche dalla cucina e dalla camera principale

-Piano interrato: locale sgombero con accesso diretto da ente comune

Le altezze interne sono di mt.2.70 per il locale sgombero e mt 2,40 (H media) per tutti i locali abitabili al piano primo

- Le pavimentazioni dell'unità, sono realizzate in gres ceramico di buona qualità nel soggiorno e nella cucina , mentre le camere e la zona notte sono rifinite con parquet incollato a listelli.
- Le pareti dei bagni e la parete attrezzata della cucina sono rivestite con materiale ceramico di buona qualità.
- I sanitari in dotazione ai bagni, composti da doccia/vasca, lavabo, wc e bidet, sono in ceramica smaltata bianca
- L'impianto elettrico, luce e tv, citofono, a norma per quanto visibile, è totalmente sottotraccia e con punti luce adeguati alla distribuzione dei locali
- E' presente in falda un impianto fotovoltaico a tetto al servizio del **sub.507**.

- L'impianto idrotermico è alimentato da una caldaia murale a gas metano installata in un vano esterno accessibile dal terrazzino minore.
- Gli elementi radianti modulari sono in ghisa verniciata bianca
- le pareti ed i plafoni dei locali sono intonacate parte a gesso e parte al civile. Porzioni del plafone risultano controsoffittate in doghe lignee tinta noce chiaro.
- I serramenti esterni sono in legno verniciato con doppio vetro, protetti da tapparelle avvolgibili in alluminio coibentato. Quelli interni sono a battente, in legno tamburato
- La porta di primo ingresso dal vano scala, a una anta a battente, è di tipo blindato con pannelli in legno e serratura di sicurezza
- Il locale sgombero al piano S1, al quale si accede tramite scala esterna, è protetto da un serramento metallico con specchiature in vetro. Il pavimento è in granito levigato, le pareti sono intonacate al civile. E' fornito di adeguati punti luce

I mappali **1485 sub 508 e 509** sono costituiti da ampi vani ad uso box della superficie rispettivamente pari a mq. 40 e 45, strutturalmente connessi al corpo principale, in aderenza alla facciata ovest dello stesso.

La pavimentazione è in ceramica, muri e plafoni intonacati al civile

Accesso tramite portoni sezionali elettrificati in alluminio verniciato

Le unità risultano accessibili e/o adattabili per l'accesso ai disabili.

Enti comuni

L'intero lotto su cui è edificato l'edificio è interamente recintato. Sul lato in fregio alla via Agello la protezione è costituita da recinzione metallica a pannelli in ferro verniciato, con l'inserimento di due cancelli carrai ed uno pedonale. Sui rimanenti lati la recinzione è realizzata con rete e paline metalliche.

All'interno si sviluppano vialetti carrabili e pedonali fino in aderenza al corpo edificato. La parte residuale è sistemata a giardino.

Il vano scala di accesso principale ai due **subalterni 507 (oggetto di perizia) e 506 (di proprietà di terzi)** è protetto da una porta metallica con specchiature in vetro; la scala è realizzata in muratura, con pavimentazione in granito.

E stato dichiarato dall'esecutato che la gestione degli enti comuni non è regolamentata da alcun patto scritto.

N.B. Non sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche,

8. Valutazione complessiva del lotto:

Criterio di valutazione e dati di riferimento:

Si è scelto di adottare il criterio valutativo analitico riferito al mq. di superficie commerciabile che tenga conto dei valori strutturali intrinseci allo stato di fatto, inclusivi del valore dell'impiantistica installata indispensabile al funzionamento della struttura, della tipologia, del livello qualitativo, dell'ubicazione, del deperimento d'uso e dello stato di manutenzione riscontrata.

Si è inoltre considerata sia la favorevole ubicazione degli immobili in un piacevole contesto ambientale, sia il fatto che i beni, facendo parte di un

immobile di maggior consistenza possono disporre solo pro quota di enti comuni indivisibili, che sono stati valutati a corpo per quote di competenza. Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati alla ancora perdurante sofferenza del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.

Occorre inoltre tener conto della problematica relativa alla mancanza di garanzie per vizi occulti. Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2022 pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta, nonché delle indicazioni del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Varese (località Lissago) e dai dati rilevati presso agenzie immobiliari attive in zona.

9. Frazionabilità in lotti distinti.

Data la consistenza e la distribuzione degli spazi utili, è stata prevista l'identificazione dei **distinti subalterni in unico Lotto**

10. Calcolo superfici e valori del Lotto

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo, per immobili liberi da persone e cose

Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti

Mapp. 1485 sub. 507 Mapp. 1485 sub. 508-509	Sup. mq.	%	Sup. totale mq.	Valore al mq. €.	Valore	Valore totale Euro
Sub 507 <u>Sup. lorda residenza</u>						
p. primo	177,00	100%	177,00	1950,00		345.150,00
balcone	58,12	30%	17,44	1950,00		34.008,00
p. interrato (sgombero)	20,00	50%	10,00	1950,00		19.500,00
Sub 508 (box)			mq.45	A corpo		24.000,00
Sub.509 (box)			mq.40	A corpo		20.000,00
Quota enti comuni (vano scale, giardino)		50%		A corpo		25.000,00
						467.658,00
a dedurre 5 % per assenza garanzie						23.382,00
TOTALE LOTTO 1						444.275,00
Importo arrotondato						444.000,00

**Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.
La presente perizia si compone di n. 11 fogli (questo compreso) più gli allegati.**

Varese, li 20/02/2022

in fede Ing. Gilberto Macchi



ALLEGATI

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Documentazione catastale: | 1.1. Estratti di mappa |
| | 1.2. Visure N.C.E.U.
Scheda planimetrica immobile |
| 2. Documentazione urbanistica: | 2.1. Estratti PGT |
| 3. Provenienza | 3.1 Relazione notarile |
| | 3.2 testamento |
| 4. Documentazione fotografica | |
| 5. Listini informativi | |
| 6. Quesiti del giudice | |