

**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile**

Procedura Esecutiva iscritta al N. .../2022 R.G.E.

promossa da:

contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Flaminia D'Angelo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in**

**Esperto alla stima: Arch. Bombelli Fulvio
Email: fulvio.bombelli@gmail.com
Pec: fulvio.bombelli@archiworldpec.it**



INDICE SINTETICO Lotto 001

1. Dati Catastali

Bene: via

Categoria: Abitazione di tipo

Dati catastali: Informazioni riportate negli atti del Catasto al

2. Possesso

Bene:

Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

4. Creditori Iscritti

Bene:

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene:

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene:

Misure Penali: a seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese in data 06.04.2023, non risultano procedimenti pendenti promossi o a carico dell'Esecutato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:

Continuità delle trascrizioni: si

**Bene in
Lotto 001
via**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di una delle due unità di abitazione inserita in un fabbricato posto in via , zona semicentrale di , costituita da:

. piano cantina -;



. piano primo -;
. piano secondo -;

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento:

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

.

Descrizione:

Comune di

Abitazione di tipo :

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al

Coerenze da nord come da schede catastali VA0135402 del 28.09.2015:

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto non è risultato corrispondente alle schede in atti al Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Varese - prot. N. VA0135402 del 28.09.2015.

In particolare si evidenzia che sussistono difformità rilevanti, tali da determinare variazioni sul calcolo della rendita catastale attribuita e dalle quali scaturisca l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

Allegato C: documentazione catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Il territorio comunale di si affaccia sulla sponda orientale del Lago Maggiore e tale collocazione costituisce una riconosciuta destinazione turistica, con flussi provenienti in gran parte dalla confinante Svizzera

Luino rappresenta il punto di riferimento principale delle valli circostanti relativamente al settore dei servizi pubblici e privati (stazione, banche, ospedale, agenzia delle entrate, uffici doganali, etc.).

Il Comune amministrativo di conta complessivamente circa e l'ambito in questione è situato in una zona semicentrale dell'abitato comunale.

Area urbanistica:

Trattasi di un ambito urbano a destinazione prevalentemente residenziale di buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo civile (a medio/alta densità), dotato di adeguati servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, interessata da traffico locale con bassa disponibilità di parcheggi pubblici.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Nel Comune è presente una stazione ferroviaria facente parte della linea RFI Novara-Pino con funzione di scalo di frontiera, oltre ai collegamenti regionali svolti da Trenord su tratte italo-elvetiche. L'ambito comunale è attraversato dalla SS 394 e dalle SP 69 e 61 - che peraltro permettono un



comodo collegamento con i Comuni limitrofi.

L'offerta di strutture ricettive risulta però insufficiente e l'ospitalità turistica è affidato in gran parte al mercato spontaneo delle seconde case.

3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha preso contatto con il Custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese G.I.V.G. s.r.l., per concordare la data di un primo accesso all'immobile pignorato ed in tale occasione dare inizio alle operazioni peritali.

Il Custode giudiziario ha provveduto ad avvisare l'Esecutato, fissando per il giorno , alle ore presso l'immobile pignorato, la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, regolarmente svoltesi e terminate alle ore .

Con l'assistenza del medesimo incaricato e alla presenza dell'Esecutato si è provveduto a:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. effettuare le misurazioni, ritenute utili dell'alloggio e delle pertinenze, constatare le caratteristiche strutturali e di finitura dei manufatti ed effettuare le opportune riprese fotografiche.
 - c. accertare lo stato di manutenzione e conservazione del bene;
 - d. eseguire i debiti riscontri con la documentazione grafica acquisita presso il Catasto;
 - e. fornire all'Esecutato le necessarie informazioni sul processo esecutivo;
- redigendo nel contempo il "verbale di sopralluogo con C.T.U..

Tramite conferma da parte dell'Esecutato:

- . sono state individuate le persone che occupano l'alloggio, costituite dall'Esecutato medesimo;
- . è stata verificata, nel contempo, l'assenza di occupanti privi di titolo, nonché la non sussistenza di contratti di locazione.

Allegato A: accertamenti preliminari

A1. Verbale di sopralluogo con CTU;

A2. Certificato storico di residenza;

A3. Estratto per riassunto di atto di matrimonio;

A4. Certificato di residenza e di stato di famiglia.

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 all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per nominativi ed immobile con estrazione di note, 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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

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 n.

4.2.2 Pignoramenti:

✓ Pignoramento Immobiliare

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno.

Misure Penali: Nessuna

Allegato B: copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese n. T1285942 del 18.05.2023

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica:

In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

;

Allegato D: Atti di provenienza

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti al Comune di in data per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dalla documentazione d'archivio, trasmessa allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 09.05.2023, si riporta quanto segue:

... l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967...;

successivamente, sono state apportate esclusivamente le modifiche di cui "... alla pratica edilizia

... da ricerca d'archivio e con i dati da Lei forniti non risultano presenti ulteriori atti e documentazioni posteriori alla data del 1972...



Allegato E: documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo, ad un confronto tra i documenti acquisiti in Comune e le verifiche in sito, emerge una conformità tra quanto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, rilevando peraltro una parziale difformità nella rappresentazione grafica dello "stato di fatto" del piano primo.

Ciò premesso, pur trattandosi di modifiche di opere interne che non variano la destinazione d'uso né la superficie dell'Unità Immobiliare in questione, ad avviso dello scrivente, necessitano comunque di provvedimento di sanatoria edilizia.

Si impone pertanto, ai fini della regolarizzazione dello "stato di fatto", predisporre idonea istanza, da inoltrarsi al Comune di, corredata dei prescritti elaborati progettuali.

Si indicano di seguito i conseguenti costi per spese tecniche di regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate, previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia e che qui in linea presuntiva sono indicate nel loro importo minimo;

. predisposizione fascicolo per regolarizzazione edilizia	€ 1.500,00
. sanzione pecuniaria per il profilo edilizio	€ 1.100,00
. diritti di segreteria (minimo euro 51,65)	€ 52,00

Totale € 2.652,00

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risultano ricompresi in

Alla data del sopralluogo, come sopra riportato, gli stessi non sono risultati corrispondenti alle schede catastali in atti al Catasto Fabbricati.

. variazione catastale	€ 350,00
. diritti di segreteria	€ 50,00

Totale € 400,00

Descrizione della proprietà

Come sopra riportato, trattasi di appartamento e vani accessori, a parte del fabbricato di civile abitazione avente accesso pedonale dal civico numero di una strada pubblica - di ridotto calibro stradale e a senso unico -, denominata Via , in zona semicentrale del Comune amministrativo di .

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani f.t. oltre ad un piano interrato e sottotetto e si compone di n. 2 unità abitative.

La costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e, successivamente alla sua finitura - per l'Unità Immobiliare in argomento - sono state apportate modifiche al .

L'intero stabile delinea una costruzione isolata, con connotati propriamente residenziali, con pianta pressochè quadrata, caratterizzato da linee compositive semplici, senza particolari pregi architettonici, realizzato con materiali e finiture di ordinaria qualità dell'epoca di costruzione.



La proprietà in esame si compone di n. 1 unità abitativa, come di seguito risultante al momento del sopralluogo:

- . piano interrato - H. interna m. 2,60 - con accesso da disimpegno comune, in cui si trovano i locali accessori sopra descritti;
- . piano primo - H. interna m. 2,84 (determinata da una controsoffittatura in cartongesso, rispetto ad un'altezza originaria maggiore) - raggiungibile dal pianerottolo della scala comune interna.
L'appartamento si compone di ingresso, che disimpegna sia la parte giorno (soggiorno, cucina con accesso al balcone esterno) oltre alla zona notte (camera) con il minuscolo vano di servizio (bagno attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia).
- . piano secondo - H. media interna m. 2,12 - con entrata da pianerottolo comune, comprendente una porzione dell'originario sottotetto al rustico, al momento oggetto di lavori sistemazione in corso.

Allegato 1. Documentazione fotografica

Caratteristiche descrittive

Dal sommario esame a semplice vista emerge quanto segue:

- . I vani al piano cantina risultano realizzati al rustico.
- . Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, rinnovata nel tempo con materiali e finiture di buona qualità.
- . Il vano di sgombero al piano secondo è in fase iniziale di sistemazione della originaria condizione di sottotetto.

Plafoni (componente edilizia):

- . piano cantina: solaio in ferro con voltine in mattoni di laterizio al grezzo;
- . piano primo: intonaco civile tinteggiato;
- . piano secondo: sottotetto con struttura del tetto (orditura in legno e manto di copertura in tegole) a vista.

Pareti (interne):

- . piano cantina: muratura grezza;
- . piano primo: intonaco civile tinteggiato;
- . piano secondo: struttura grezza.

Rivestimento (componente edilizia):

piano primo: piastrelle di ceramica, ad H. variabile
ubicazione: cucina e bagno.
condizione: buone

Pavimenti Interni: materiale:

- . piano cantina rustico;
 - . piano primo ceramica;
 - . piano secondo in assito di legno grezzo.
- condizioni: ordinarie per l'abitazione

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in pvc con doppi vetri

condizioni: buone

protezione: ove presenti, oscuranti in legno originari

condizioni: le persiane necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

Infissi interni: solo piano primo - tipologia: porte a battente, tamburate in legno tinteggiate noce

condizioni: buone

Porta di accesso al piano primo: tipologia e materiale: portoncino blindato in legno tinteggiato chiaro.

condizioni: buone

Impianti:

Distribuzione gas: non esiste dichiarazione di "conformità dell'impianto alla regola d'arte"

Acqua calda sanitaria e riscaldamento: tipologia: impianto riscaldamento autonomo e radiatori in alluminio.



certificazioni: non è stato possibile reperire la dichiarazione di "conformità dell'impianto a regola d'arte". All'esterno della caldaia è visibile una targa CURIT con indicazione del Codice Impianto non interamente riconoscibile
condizioni: buone

Elettrico: tipologia: sottotraccia
certificazioni: non è stato possibile reperire la dichiarazione di "conformità dell'impianto alla regola d'arte"
condizioni: buone

Idrico: tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari

Aria condizionata: assente

Allarme: assente

TV: presente

Citofono: presente videocitofono

Atrio e parti comuni (componente edilizia): ingresso con pavimento in marmette di cemento, pareti intonacate al civile tinteggiate; vano scala interna con pedate in cemento e alzate in intonaco, corrimano e parapetto in ferro verniciato; disimpegno al piano cantina con pavimento grezzo e pareti intonacate al rustico
condizioni: necessitano di interventi di manutenzione

Caratteristiche componenti esterne dell'intero fabbricato:

Porta di ingresso: struttura in ferro verniciato, con inserti in vetro, dotata di pensilina di protezione in policarbonato trasparente
condizioni: normali

Facciate (componente edilizia): finitura in intonaco civile tinteggiato.
zoccolatura perimetrale parte in cemento e parte in piastrelle di ceramica ad altezza variabile
condizioni: discrete

Balcone (componente edilizia): struttura in pietra con parapetto in ferro tinteggiato di recente realizzazione, ultimata in data 21.04.2011.
condizioni: buone

Tetto (componente edilizia): struttura e gronda in legno, copertura in tegole laterizie marsigliesi, canali e pluviali in lamiera zincata
condizioni: necessitano di ordinaria e straordinaria manutenzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici sono state calcolate utilizzando le misure riportate negli elaborati grafici d'archivio, integrate con rilievi in sito.

La superficie commerciale abitativa e delle relative pertinenze, viene determinata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 come codificato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI" proposte dall'Agenzia del Territorio (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI), come segue:



Livello di Piano	Destinazione Locale/vano	Superficie lorda mq.	Altezza netta m.	Coefficiente di valutazione %	Superficie commerciale mq.
interrato	cantina	6,72x4,67= 31,38	2,60	25	7,84
primo	locali di abitazione	(10,48x11,05) - (5,70x2,80) = 99,84	2,84	100	99,84
	balcone	5,30x1,20 = 6,36		30	1,91
secondo	sottotetto	5,70x7,68 = 43,78	Hm. 2,12	15	6,57

TOTALE

116,16
Arrotondata
116,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo e tipologia del fabbricato originario, della vetustà, 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.

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 possibili variazioni.

8.2 Fonti di informazione

Osservatori del mercato:

- . Prezzi degli Immobili corrispondenti ai valori medi di mercato rilevati, per l'anno 2022, dalla C.C.I.A.A. di Varese, riferiti al Comune di Luino - semicentro - e relativi ad unità abitative *abitabili in buono stato*;
- . Banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia Entrate - 2^o semestre 2022 -, riferite al Comune di Luino - zona semicentrale -, relativamente ad *abitazioni civili - stato di conservazione normale -*.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità abitativa 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:

Allegato 2. Osservatori del mercato immobiliare

2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese

2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto

Destinazione	Superficie Commerciale mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo	116,00	1.100,00	127.600,00
Totale			127.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Abbattimento forfettario

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia:

- € 6.380,00

8.4.2 Decurtazioni

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

- € 2.652,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

- € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 118.168,00

Arrotondato

€ 118.000,00

8.6. Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato da terzi"

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito postogli dal G.E. in merito allo "stato di possesso" del bene, il sottoscritto ha indicato che lo stesso risulta "utilizzato dall'Esecutato".

Ne consegue che il valore dell'immobile, corrisponde al prezzo base d'asta sopra stabilito in

€ 118.000,00

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

Castiglione Olona, 18 maggio 2023

l'Esperto nominato
arch. Fulvio Bombelli

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: accertamenti preliminari

Allegato B: copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese

Allegato C: documentazione catastale

Allegato D: Atti di provenienza

Allegato E: documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale

Allegato 1. Documentazione fotografica

Allegato 2. Osservatori del mercato immobiliare

2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese

2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante

Copia di cortesia per il Giudice dell'Esecuzione

Invio perizia alle Parti

