
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
IFIS NPL INVESTING S.p.A.

contro:
XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. ***205/2023***

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Porzione di fabbricato in condominio adibito a magazzino sito nel
Comune di Porto Valtravaglia (VA), in XXXXXXXXXXXXal civico n.°40**

Esperto alla stima: *Dr. Architetto Roberto Gizzi*
E-mail: *roberto.arch.gizzi@gmail.com*
Pec: *roberto.gizzi@archiworldpec.it*



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: magazzino e locale di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 5, particella XXXXXXXXXXXX, subalterno 2

2. Possesso

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: al momento del sopralluogo utilizzato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti con disabilità

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti con disabilità: accessibilità garantita

4. Creditori Iscritti

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Creditore Procedente: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

Creditori Iscritti: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: XXXXXXXXXXXX Comune di Porto Valtravaglia – Varese – Civ. n.°40

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Porto Valtravaglia (VA)
Lotto 002
 XXXXXXXXXXXXal civ. n.°40

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Magazzino posta al piano T in fabbricato sito nel Comune di Porto Valtravaglia (VA), in zona semiperiferica non di pregio.

Identificativo corpo: B.

Magazzino[C/2] sito in XXXXXXXXXXXX– Porto Valtravaglia al civ. n.°40

Unità immobiliare posta al piano T in fabbricato condominiale ad uso magazzino e ripostiglio composta da: ingresso in un locale di ampie dimensioni ad uso magazzino e in senso orario – dalla planimetria catastale – n.° 4 vani indicati come ripostigli, sovrastante l'unità in oggetto c'è un'abitazione con ampio terrazzo e accesso indipendente appartenente ad altri soggetti.

Quota e tipologia del diritto: XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961.

Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di *IFIS NPL INVESTING S.p.A.*

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione: XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Porto Valtravaglia (VA-G907).

Sez. Urbana. PO, Foglio 5, Particella XXXXXXXXXXXX, Sub 2.

Classamento: rendita € 107,42, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 104 mq.

Indirizzo: XXXXXXXXXXXXn.°40 Piano T.

Dati di superficie: Totale 148 mq.

Dati derivanti da: variazione del 18/08/2011, Pratica n.° VA0355611 in atti dal 18/08/2011, Bonifica Identificativo Catastale (n.°162280.1/2011).

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Comune di Porto Valtravaglia (VA-G907A).

Foglio 9, Particella XXXXXXXXXXXX

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1.



Particella corrispondente al Catasto Fabbricati:
Comune di Porto Valtravaglia (VA-G907)
Sezione Urbana PO, Foglio 5, Particella XXXXXXXXXXXX.
Classamento: particella con qualità ENTE URBANO.
Superficie: 580 mq.

Coerenze: mappale 110, via Roma, mappale 1352

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (08/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18/08/2011 presentata per bonifica identificativo catastale.

(All.: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20.04.1999 estratta dallo scrivente in data 12.04.1999).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona semiperiferica in leggera collina prospiciente XXXXXXXXXXXXe una Chiesa, l'edilizia presente è prevalentemente di tipo residenziale non di pregio e facilmente accessibile.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

presenti in centro raggiungibile in pochi minuti a piedi.

Servizi offerti dalla zona:

sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 08 maggio 2024 con inizio delle operazioni alle ore 11.00 circa a seguito di contatti telefonici avuti con il custode giudiziario, operazioni concluse per intero alle ore 11.30 circa.

Alla data del sopralluogo alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

(all.: Verbale di sopralluogo)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, 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 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 prestito.**

Iscritta presso la Conservatoria di Varese il 03/03/2023 al nn.4382/523 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Guerriero Nicola (Lauria) del 30/12/2010, rep. 50968/15159, per euro 76.000,00a garanzia di euro 70.000,00 contro XXXXXXXXXXXX nato in Vigevano il 12/12/1961 a favore XXXXXXXXXXXX nato in Senise il 18/05/1960 gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Sez. PO Fl.6 particella XXXXXXXXXXXX sub 2.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Varese il 15/01/2024 ai nn. 732/561 emesso dal Tribunale di Varese e notificato il 24/11/2023 contro XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961 a favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Mestre.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute: nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti con disabilità: accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna.



Avvertenze ulteriori: *nessuna.*

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l’Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 15/04/2024 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 Signor XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961, C.F. XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, a lui pervenuto per acquisto dell’immobile riportato al Catasto Fabbricati Sez. PO, Fl.6, particella XXXXXXXXXXXX sub 2 da XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 03/09/1939, in virtù di atto di compravendita per notar Pisciotta Claudia del 19/12/2000, rep. 73582/10370, trascritto presso la Conservatoria di Varese addì 09/01/2001 ai nn. 384/277.

Si rimanda ai documenti allegati per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 03/09/1939, c.f. XXXXXXXXXXXX.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Porto Valtravaglia (VA) in data 02 maggio 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l’unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967, non risulta siano state rilasciate ulteriori autorizzazioni per esecuzione di lavori nell’unità in oggetto.

(allegati: copia documentazione completa presente in atti visionata e copiata ai fini della presente)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (08.05.2024) l’immobile in oggetto è risultato corrispondente all’ultimo titolo edilizio.

Alla data del sopralluogo l’immobile è risultato corrispondente all’ultima scheda catastale in atti al NCEU.

L’immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Porto Valtravaglia (VA), risulta azzonato in Ambito **A1 nucleo antico** – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, *Norme di Attuazione art.12 e allegato A.*



Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un magazzino al piano terreno di un fabbricato ad uso residenziale situato nel centro storico (zona A) nel Comune di Porto Valtravaglia.

Facilmente raggiungibile da strada locale e prospiciente una chiesa, per tipologia e stato generale di manutenzione rilevato non si ritiene sia molto appetibile, necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al momento del sopralluogo risulta così composta e distribuita:

ingresso in ampio locale ad uso magazzino e in senso orario altri vani di superficie minore identificati nella planimetria catastale come ripostigli. Ha aperture solo su via Roma, un'altezza interna rilevata pari a 3,50 ml.

Dall'esame della documentazione in atti presso l'ufficio tecnico del Comune, non risultano pratiche edilizie successive alla sua costruzione che si ritiene a grandi linee possa risalire ai primi anni del 900.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di 125,00 mq. circa.

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione ciò è ben evidenziato nel rilievo fotografico che si allega alla presente.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Al rustico e intonacati in parte.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate al civile e al rustico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Nessuno.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento Condizioni: pessime
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno vetri senza camera d'aria. Condizioni: pessime. Protezione: parziali. Condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: mancanti. Condizioni: mancanti.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno Condizioni: pessime.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: mancanti. Condizioni: mancanti. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: mancante. Alimentazione: mancante.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: mancante Certificazioni: non rinvenute



Termico (impianto): tipologia: mancante.
Condizioni: mancante.
Certificazioni: non rinvenute

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

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Rivestimento al civile.
condizioni: al civile e tinteggiato.

Atrio e parti comuni
(componente edilizia): Assente.

Portone di ingresso: tipologia: portone in legno.
condizioni: pessime.

Portineria: assente.

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: pessima.

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

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
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	125.00	100%	125.00
TOTALE		125.00 mq.		125.00 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 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 economici in 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 – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio di Varese.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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

A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	125.00	€ 250,00	€ 31.250,00
TOTALE	125.00 mq.		€ 31.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.250,00
Valore corpo	€ 31.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Magazzino	125.00	€ 31.250,00	€ 31.250,00

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 5% 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:

- € 1.562,50

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

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: € 29.687,50
Arrot. € 29.000,00

Il sottoscritto 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: € 23.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 29.000,00**

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, 09/08/2024

l'Esperto nominato
Dr. Architetto Roberto Gizzi

Si allegano i seguenti documenti:

1. Rilievo fotografico
2. Visure catastali
3. Copia licenze edilizie

Invio perizia alle parti

