

Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

292/2019

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

N.1 Abitazione

N.1 Autorimessa

ESPERTO DELLA STIMA
GEOM. LOMBARDO VINCENZO
Mail: info@studiotecnicolombardo.it
Pec: vincenzo.lombardo@geopec.it

INDICE SINTETICO

- 1. IDENTIFICAZIONE LOTTO**
- 2. STATO DI POSSESSO**
- 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO**
- 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**
 - 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. PRATICHE EDILIZIE**
- 8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**
- 9. DESCRIZIONE IMMOBILI**
- 10. VALUTAZIONE LOTTI**
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE LOTTO
- 11. RIASSUNTO VALUTAZIONE**

1	ABITAZIONE Dati Catastali Bene: Via Pirandello n.10 – Besano (Va) - 21050 Lotto: UNICO Categoria: Abitazione [A3] Dati Catastali: Foglio 8, particella 2794, sub 4 Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetto non esecutato Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si Creditore Procedente: _____ Comproprietari non esecutati: Nessuno, si fa presente che è stata dichiarata la sig.ra _____, comproprietaria da Sentenza non trascritta n. _____ pubbl. il _____. (Allegato 12) Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si
2	AUTORIMESSA Dati Catastali Bene: Via Pirandello n.10 – Besano (Va) - 21050 Lotto: UNICO Categoria: Abitazione [A3] Dati Catastali: Foglio 8, particella 2794, sub 6 Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetto non esecutato Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si Creditore Procedente: _____ Comproprietari non esecutati: Nessuno, si fa presente che è stata dichiarata la sig.ra _____, comproprietaria da Sentenza non trascritta n. _____ pubbl. il _____. (Allegato 12) Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si

1. IDENTIFICAZIONE LOTTO

Premessa:

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

Bene in Besano
Lotto Unico
Via Pirandello n.10 – Besano (Va) - 21050

LOTTO UNICO - 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra di una abitazione bi-familiare con garage annesso. Accessibile tramite la percorrenza di Via Pirandello al civico n.10 catastalmente identificabile al Fg.8 mapp. 2794 sub.4 e box annesso sub.6

Abitazione [A/3] sub. 4; sito in Via Pirandello n.10 – Besano (Va)

Unità immobiliare posta al livello terreno dell'immobile bifamiliare e parzialmente seminterrata. Composta da soggiorno, cucina, pranzo una camera ed un bagno, tale abitazione è direttamente collegata ad un ampliamento della stessa differentemente censito e non oggetto della presente procedura ed il quale sarà poi da rendere indipendente dall'oggetto di pignoramento. All'unità è associato anche un deposito, indicato come legnaia, non direttamente collegato all'appartamento sito poco distante nell'area urbana (giardino) in cui l'abitazione è inserita.

Autorimessa [C/6] sub. 6; sito in Via Pirandello n.10 – Besano (Va)

Autorimessa parzialmente seminterrata e associata all'appartamento di cui sopra, con superficie sufficiente al ricovero di un autoveicolo di medie dimensioni. È l'unico collegamento con il locale ripostiglio posto nella parte retrostante del box e con il locale caldaia dell'abitazione con essa censito.

Quota e tipologia del diritto:

- _____ **titolare del diritto di proprietà per 1/1 come bene personale**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di _____

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

_____ : Codice fiscale _____ * -

Proprietà per 1/1 bene personale

*codice fiscale non validato all'anagrafe tributaria (questo codice fiscale catastalmente riportato risulta errato)

Descrizione catastale:

Comune di BESANO (Va)

Abitazione: Fg. 8 Mapp. 2794 sub 4 - Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 118 mq, - rendita € 296.96 – Via Pirandello n. 10 piano: T.

Autorimessa: Fg. 8 Mapp. 2794 sub 6 - Cat C/6, - classe 10, consistenza 22 mq – sup. catastale totale 27 mq, - rendita € 57.95 – Via Pirandello n. 10 piano: T.

Dati derivanti da:

- Atto pubblico del _____ trascritto il _____ redatto dal notaio
_____ in Varese

NB. Non è stato possibile reperire le schede catastali in quanto essendo il codice fiscale indicato nei registri catastali errato e di conseguenza non validato dall'anagrafe tributaria il sistema non permette la richiesta delle stesse. Si è anche provato a contattare direttamente l'ufficio territoriale competente, nei limiti dell'incarico, senza però avere la possibilità dell'accesso alle planimetrie. La base catastale dalla quale si è partiti sono le planimetrie indicate all'atto reperito risalenti però al momento della compravendita e dalla visura storica non risultano variazioni catastali successive all'atto (Allegato 10).

Coerenze del lotto come da scheda:

Per tutti i lati confina con il giardino/area urbana al sub. 7 non oggetto di procedura, eccezione fatta per il lato nord dove il subalterno 6 è stato edificato in aderenza con il mappale 2743 ed il lato ovest su parte del quale è stato edificato l'ampliamento ora al sub 501 e non oggetto di esecuzione.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Non essendo stato possibile reperire la piena documentazione catastale aggiornata per l'errore in banca dati sopra meglio esplicato, non si attesta la conformità per mancanza di basi per la verifica della stessa.

2. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 giugno 2020 ad ore 11.00 a seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo la sig.ra _____ in qualità autodichiarata di assegnataria della casa coniugale e comproprietaria con sentenza n. _____, non trascritta presso i pubblici uffici. (Allegato 12)

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 9).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune, a destinazione prevalentemente residenziale. A pochi chilometri di auto sono però disponibili tutti i principali servizi come anche la stazione ferroviaria di Bisuschio-Viggù, diversi centri di grande distribuzione e la città di Porto Ceresio.

Area urbanistica:

Zona semi centrale a destinazione residenziale,

Principali collegamenti pubblici:

Prossima alla strada provinciale SP51 collegamento tra Porto Ceresio e Varese ed alla stazione ferroviaria di Viggù-Bisuschio.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

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 alla data del 09/09/2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

a. 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:
Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
Nessuna

b. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

i. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: Derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo del _____ numero registro generale _____ del registro particolare, rogante Dott. _____

ii. Pignoramenti:

Pignoramento: Trascrizione del _____ del registro generale e n. _____ del registro particolare, tribunale di Varese. A favore di _____ srl

(all. 4-5: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 09.09.2020)

NOTE: Nessuno: si fa presente che è stata dichiarata la sig.ra _____, comproprietaria da Sentenza non trascritta _____ pubbl. il _____ RG n. _____ Repert. n. _____. (Allegato 12)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Area comune di proprietà: Non presente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita.

Spese condominiali di gestione: Non presenti.

Altro: si fa presente che per accedere alle unità oggetto di esecuzione bisogna passare per il sub. 7 (intestato in parte all'esecutato e in parte alla sig. _____) non oggetto di esecuzione immobiliare e che non risulta dagli atti la costituzione scritta di servitù o diritto di passo.

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 alla data del 13.05.2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato tramite atto di divisione a stralcio del _____ a rogante dott. _____ trascrizione in atti dal _____ rep. ____ dai signori _____ i quali cedevano la quota rispettivamente di 1/9 e la signora _____ cedeva la quota di 6/9.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai signori _____ era giunto per successione legittima in morte del padre sig. _____ registrata a Varese il _____.

NB.

La sig.ra _____, in base ai documenti forniti: sentenza n. _____ pubbl. il _____ e non trascritta presso i pubblici uffici, gli viene assegnata la proprietà dell'abitazione oggetto di pignoramento senza però specificare la quota di possesso. (Allegato 12)

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 2-3)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici gli uffici edilizi preposti del comune di Besano in data 13 luglio 2020 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 13/07/2020 si accedeva ai documenti amministrativi e si rinveniva quanto segue:

- Concessione edilizia in sanatoria (condono) del 10/10/1990 n.51/1/A per sanare il box e la legnaia.
- Autorizzazione edilizia n.06/1995 del 11/02/1995 per il completamento della recinzione.
- Concessione edilizia per la realizzazione di ampliamento P.e. 13/95 del 16/02/1995
- Certificato di Agibilità/Abitabilità del 24/12/1999 P.e. 13/95

Le pratiche sopracitate sono riportate nell'allegato 8

8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Alla data del sopralluogo (29.06.2020) l'unità è risultata difforme* rispetto a quanto **catastralmente** reperito. Si sottolinea che non è stato possibile accedere alle ultime schede catastali rasterizzate e depositate presso gli uffici dell'agenzia delle entrate sezione territorio in quanto è tutt'ora presente un errore nel codice fiscale del proprietario (esecutato) che non permette di richiedere le ultime planimetrie. Si è fatto riferimento alle schede catastali indicate all'atto pubblico di divisione a stralcio del notaio Piatti, al punto 6.1 indicato. L'apparente difformità è data dalla presenza di una porta di collegamento tra la indicata camera e la cucina oltre all'assenza del collegamento con

l'ampliamento successivamente realizzato e la chiusura della porta di collegamento con il piano superiore.

*non essendo stato possibile comunque accedere alle ultime schede catastali, non si può ad oggi accettare la reale difformità di queste.

Rispetto a quanto **urbanisticamente** riportato presso gli uffici comunali, non risulta invece corrispondente. Si è preso in analisi l'ultima P.e. reperita sull'immobile n.13/95 nella quale si ampliava il fabbricato esistente. Rispetto a quanto riportato si sono riscontrate difformità nella porta di collegamento tra camera e cucina, non rappresentata, nella porta che dà accesso al vano scala, la quale veniva rappresentata aperta e soprattutto non veniva rappresentato il ripostiglio annesso al garage, il quale catastalmente indicato ed esistente.

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA

Per conformare la situazione urbanistica rilevata bisognerà procedere con la sanatoria delle opere realizzate in assenza di P.e. con conseguente pagamento della sanzione amministrativa. Tale pratica comprenderà sia le porte erratamente non rappresentate sia il ripostiglio collegato al box e non rappresentato presso gli uffici comunali. Tali pratiche comporteranno anche l'aggiornamento catastale con conseguente conformazione di quanto depositato e non reperito. Si stima quindi una cifra di 900,00 € per la pratica catastale, circa 3'000,00 € per l'oblazione comunale e all'incirca 3'000,00 € per la prestazione professionale di un tecnico abilitato. Si stima quindi un totale di **6'900,00 €** per la conformazione dell'unità immobiliare con le vigenti normative.

Azzonamento PGT:

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besano, risultano azzonati in Zona B3 residenziale esistente esterna a C.E.

9. DESCRIZIONE IMMOBILE

Lotto UNICO

PREMESSA:

Viene considerato il lotto unico in quanto l'accessorio è strettamente pertinente all'abitazione essendo l'unico posto auto associato ad essa.

DESCRIZIONE:

Trattasi di abitazione residenziale posta al piano terra dell'abitazione sita in via Pirandello 10. Parzialmente seminterrata ha associato un deposito a destinazione catastale legnaia, esterno ad essa locato nel giardino dell'immobile (non oggetto di pignoramento), ed un box adiacente all'abitazione ed anch'esso parzialmente seminterrato, di dimensione utile per il ricovero di un solo autoveicolo. L'abitazione è attualmente occupata di conseguenza non riporta evidenti segni di degrado o abbandono. Le finiture sia esterne che interne si presentano in buono stato i serramenti e gli infissi sono ben mantenuti, è presente anche l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Esterni: <u>Pareti:</u> Intonacate e vernicate, buono stato. <u>Pavimenti:</u> <u>Rivestimenti:</u> Cucina e bagno, buono stato.	Impianti: <u>Elettrico:</u> Impianto 220V <u>Idraulico:</u> Presente <u>Riscaldamento:</u> Presente
--	--

<u>Infissi:</u> Finestre, doppio vetro in legno.	<u>Raffrescamento:</u> Assente
<u>Interni:</u>	<u>Allarme:</u> Assente
<u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate, buono stato.	<u>Tv:</u> Assente
<u>Pavimenti:</u> Pavimenti in gres buono stato.	<u>Citofono:</u> Assente
<u>Rivestimenti:</u> Cucina e bagno, buono stato.	<u>Altro:</u>
<u>Infissi:</u> Porte interne in legno tamburato con inserto in vetro, buono stato.	

10. VALUTAZIONE LOTTI:

10.1 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 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.

10.2 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 – mercato immobiliare online
 - Valori 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, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

10.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa 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:

METODO DI CALCOLO:

In assenza di comparabili attendibili si è preso in considerazione il mercato immobiliare della zona per edifici abitativi delle medesime dimensioni; il valore calcolato è stato poi adeguato soggettivamente al fine di modulare il prezzo rendendolo più pertinente all'oggetto di valutazione.

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	106,34	100%	106,34
LOC. CALDAIA	17,70	30%	5,31
LEGNAIA	20,15	30%	6,05
BOX AUTO	15,75	50%	7,88
RIPOSTIGLIO	12	30%	3,60
TOTALE	171,94		129,17

* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%
 ** L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	106,34	106,34	922,85 €	98 135,69 €
LOC. CALDAIA	5,31	17,70	276,85 €	4 900,32 €
LEGNAIA	6,05	20,15	276,85 €	5 578,62 €
BOX AUTO	7,88	15,75	461,42 €	7 267,43 €
RIPOSTIGLIO	3,60	12	276,85 €	3 322,25 €
TOTALE	129,17	171,94		119 204,32 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO 119'204,32 €

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	5'960,22 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	6'900,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 106'345,10 €
Arrot. €106.345,00

11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA

Lotto UNICO

Valore – sub. 4 e 6: 119'204,32 €
 Superficie commerciale lotto Unico 139,16 mq
 Adeguamenti e correzioni della stima -12'859,32 €

VALORE TOTALE LOTTO 001 – arrotondato 106.345,00 €

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, 09/09/2020



La seguente relazione è composta da 11 pagine e 13 allegati qua riassunti:

- 01 – Estratto mappa
- 02 – Visura storica sub.4 e scheda reperita da atto
- 03 – Visura storica sub.6 e scheda reperita da atto
- 04 – Ispezione ipotecaria sub.4
- 05 – Ispezione ipotecaria sub.6
- 06 – Relazione fotografica
- 07 – Scheda di valutazione sub.4-6 – Lotto Unico
- 08 – Accesso agli atti Comune di Besano
- 09 – Verbale sopralluogo
- 10 – Planimetrie non rilasciabili per errore CF
- 11 – Atto di divisione a stralcio
- 12 – Sentenza assegnazione quota di proprietà a _____
- 13 – Certificato di stato civile e residenza