

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



n° Gen. Rep.

**85/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 002

Abitazione in Sangiano, via G. Pascoli n. 2

**Esperto alla stima:** Geometra BINI LUCA  
**Email:** [progetti@studiobini.va.it](mailto:progetti@studiobini.va.it)  
**Pec:** [luca.bini@geopec.it](mailto:luca.bini@geopec.it)





**Bene in Sangiano  
Lotto 002**

via G. Pascoli n. 2 – Sangiano (VA) 21038

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 residenziale disposta su due livelli (entrambi fuori terra) sita in via G. Pascoli con accesso dal civico 2, zona semicentrale dell'abitato di Sangiano.

#### Identificativo corpo: A

#### **Abitazione di tipo popolare [A/3] sita in via G. Pascoli n. 2, Sangiano (VA)**

Unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo, composta al piano terra da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, mentre al piano primo si trovano ulteriori tre stanze, un disimpegno ed un bagno. Completa la proprietà una piccola area esterna posta davanti alla porta di ingresso.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

titolare della proprietà per 1/1 in separazione dei beni

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

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

#### **intestazione:**

titolare della proprietà per 1/1 in separazione dei beni

#### **Descrizione:**

#### **Comune di Sangiano**

**Abitazione di tipo civile: fg. 4, mapp. 2665 - cat A/3, classe 7, consistenza vani 6,5 – sup. catastale totale 150 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq - rendita € 288,70 – via G. Pascoli n. 2 piano T-1.**

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 14/12/2010 pratica n. VA0377245 in atti dal 14/12/2010 variazione di classamento (n. 33748.1/2010)
- ampliamento del 23/12/2009, pratica n. VA0407975 in atti dal 23/12/2009 – ampliamento (n. 60554.1/2009)
- variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987



**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

A.U.I. (mapp. 2664), strada pubblica (via G. Pascoli), A.U.I. (mapp. 2874 comune di Caravate), A.U.I. (mapp. 2664).

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (19/03/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23/12/2009 presentata con la causale ampliamento, al di fuori della porzione di muratura indicata all'interno del locale cucina, in realtà non presente.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica del paese, è posto lungo la via G. Pascoli, che costituisce una stretta traversa della via che attraversa longitudinalmente tutto l'abitato; lungo la carreggiata si trovano alcune abitazioni con caratteristiche generali simili a quella in oggetto. Il centro abitato, immediatamente raggiungibile è ben dotato di servizi e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie (autolinee) la cui fermata più vicina dista all'incirca 350 m.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, ristoranti e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 002**

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 19/03/2024 alle ore 11.00 a seguito di contatti telefonici con GIVG, alla presenza del fratello dell'esecutata, dell'addetto GIVG e del fabbro, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti e non utilizzato da diversi anni.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data odierna **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.



**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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente 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:**

Nulla da segnalare

**4.2.2 Pignoramenti:**

**TRASCRIZIONE** del 25/05/2023 - Registro Particolare 7424 Registro Generale 10664, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP c/o TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1179 del 28/04/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Altre trascrizioni:*

**TRASCRIZIONE** del 21/10/2014 - Registro Particolare 9602 Registro Generale 13897, Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 60743/33046 del 16/10/2014, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

**TRASCRIZIONE** del 30/10/2023 - Registro Particolare 15380 Registro Generale 21462, Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 60743/33046 del 16/10/2014, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**TRASCRIZIONE** del 30/10/2023 - Registro Particolare 15380 Registro Generale 21463, Pubblico ufficiale PIZORNO MANLIO Repertorio 60743/33046 del 16/10/2014, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Lotto 002****Spese scadute:**

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non costituite in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno



**Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1214100001314, che risulta scaduto per decorrenza dei dieci anni e che pertanto dovrà essere predisposto.

**Avvertenze ulteriori:****5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nulla da segnalare

**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 1 alla data di stesura della presente, 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'esecutata per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto a rogito Notaio Pitzorno Manlio di Sassari in data 16/10/2014, rep. 60743, DONAZIONE ACCETTATA, nota presentata con modello unico n. 9602.1/2014 reparto PI di Varese in atti dal 21/10/2014.

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma della Dottoressa Barbagallo Giulia, Notaio in Palermo, sono i seguenti:

- alla signora [REDACTED] (odierna esecutata) il bene perveniva tramite l'atto sopra menzionato dalla sig.ra [REDACTED].
- alla signora [REDACTED] gli immobili, per la quota di 3/4, pervenivano per atto amministrativo di certificato di denunciata successione di [REDACTED] del 30/11/1991, repertorio n. 27/553, trascritto in data 14/12/1991 al n. RG 16203 ed RP 11611.
- alla signora [REDACTED] gli immobili, per la quota di 1/4, pervenivano per atto amministrativo per causa di morte di [REDACTED] del 25/09/1977, repertorio n. 16/468, trascritto in data 10/07/1978 al n. RG 7035 ed RP 5982.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Sangiano per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, sollecitando più volte tale richiesta e ricevendo una richiesta di ulteriori dati unicamente in data 06/06/2024, La documentazione ricevuta in data 13/06/2024 consta unicamente nelle seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia n. 18/73 per rifacimento zoccolo PT, sostituzione lavello e rivestimento soprastante in piastrelle

Non essendo state reperite altre pratiche, per la conformità si farà riferimento alla scheda catastale.



## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B

Non avendo a disposizione delle pratiche edilizie interessanti l'edificazione dell'immobile ma solo inerenti interventi minori, per la regolarità urbanistica ci si rifarà alla scheda catastale.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (pratica prot. VA0407975 del 23/12/2009) presentata con la causale ampliamento, al di fuori della porzione di muratura indicata all'interno del locale cucina, in realtà non presente.

Aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, costo indicativo euro 600,00 circa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Sangiano, risulta azzonato in ambito Tdi, tessuto della diffusione.

### Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è un fabbricato d'epoca di tipologia signorile risalente agli anni 60, disposta su due piani fuori terra ed un livello seminterrato.

È posta lungo la via G. Pascoli, in una zona periferica dell'abitato di Sangiano, caratterizzata dalla presenza di immobili di epoca o di epoca più recente, con tipologia assimilabile a quello in esame.

Il fabbricato oggetto di valutazione, con giacitura in pianta a "L", è dotato di una piccola area esterna posta lungo la strada e si compone di due piani fuori terra.

L'unità abitativa in oggetto presenta finiture con materiali risalenti all'epoca di costruzione, ed occupa entrambi i piani dello stabile con doppio affaccio su altra proprietà, un lato in aderenza con altro fabbricato ed un lato che affaccia sulla via Pascoli.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina ed un ripostiglio al piano terra, mentre al piano primo si trovano tre camere da letto oltre ad un bagno.

Altezza interna m 2,90 (piano terra), m 2,90 (piano primo).

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 147,60 circa.

### Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture risalenti all'epoca di realizzazione, con un'evidente crepa strutturale che interessa sia il piano terreno sia il primo piano.

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.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati, con pittura in fase di distacco in ampie zone.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate, con pittura in fase di distacco in ampie zone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle ceramica Ubicazione: bagno - cucina condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle ceramica e/o cemento/moquette (a seconda degli ambienti) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti telaio legno con vetro singolo; condizioni: pessime protezione: persiane condizioni: pessime
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato con inserti in vetro condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: legno e vetro condizioni: pessime
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, lavabo e apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	- - -
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in ghisa condizioni: discrete (tubazioni a vista non incassate) Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	- - -
<i>TV:</i>	- - -
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su giardino (componente edilizia):</i>	- - -
<i>Portone di ingresso:</i>	- - -
<i>Portineria</i>	<u>non presente</u>



*Ascensore (impianto):* non presente

*Stato di conservazione interna del bene:* pessime

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* - - -

\*\*\*\*

### 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 (PT)	Sup. lorda di pavimento	73,70	100%	73,70
Area esterna	Sup. lorda di pavimento	4,00	5%	0,20
Abitazione (P1)	Sup lorda di pavimento	73,70	100%	73,70
<b>TOTALE</b>		<b>151,40</b>		<b>147,60</b>
				<b>Arrotondata 148,00</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. 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.

#### **8. Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Sangiano;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio
  - 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 002****B**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e accessori	148,00	€ 300,00	€ 44.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>148,00</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 44.400,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.400,00
Valore corpo	€ 44.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.400,00

**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	Abitazione	148,00	€ 44.400,00	<b>€ 44.400,00</b>

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.220,00
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:	- € 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00



### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.580,00  
**Arrot. € 42.000,00**

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: -€ 8.400,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 42.000,00**

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  
Laveno Mombello, 14/06/2024

