

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione Forzata

contro

Rg.Es.Imm. Nr. 188/2023

Giudice Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: **Geom. Fulvio Cordone***

Iscritto all'Albo della provincia di Varese al N. 2713

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1106

C.F. CRDFLV71S29L682V-P.Iva 02286670126

con studio in Varese, Via De Marchi n. 6

telefono: 339 3496390

email: fulvio.cordone1@virgilio.it

pec: fulvio.cordone@geopec.it

BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Box sito nel comune di Varese, Via dei Boderi n. 85, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

L'unità immobiliare in esame è sita al piano interrato di un fabbricato multipiano ed è costituito da un box, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.46.00.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: CA Foglio: 2 Particella: 1175 Sub.: 501

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: C/6 Classe: 8 Consistenza: 33 mq.

Superficie catastale: 46 mq. Rendita: €.136,34

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via Dei Boderi n. 85, Piano S1.

Coerenze box: prospetti su corte e altre unità immobiliari.

Salvo errori e come meglio in fatto

B. Appartamento sito nel comune di Varese, Via dei Boderi n. 85, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

L'unità immobiliare in esame è un appartamento sito su due piani costituita al piano primo da un ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, camera, bagno e balcone, mentre al piano secondo (sottotetto) da quattro locali di sgombero e da un w.c., nonché da una cantina e un locale caldaia al piano interrato e la quota di ½ del terreno circostante il fabbricato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.929.82.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: CA Foglio: 2 Particella: 1175 Sub.: 502

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: A/3 Classe: 4 Consistenza: 7,0 vani

Superficie catastale: 179 mq. Rendita: €.813,42

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via Dei Boderi n. 85, Piano S1-1-2.

tà 1/1

Coerenze appartamento: prospetto su corte e altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto

C. Appartamento sito nel comune di Varese, Via dei Boderi n. 85, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

L'unità immobiliare in esame è un appartamento sito al piano terra ed è costituito da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e portici, nonché la quota di ½ del terreno circostante il fabbricato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.704.58.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: CA Foglio: 2 Particella: 1175 Sub.: 503

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: A/3 Classe: 3 Consistenza: 3,5 vani

Superficie catastale: 96 mq. Rendita: €343,44

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via Dei Boderi n. 85, Piano T.

Coerenze appartamento: prospetto su corte e altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto

D. Ripostiglio sito nel comune di Varese, Via dei Boderi n. 85, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

L'unità immobiliare in esame è un'unità immobiliare sita al piano terra costituita da un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.14.00.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: CA Foglio: 2 Particella: 2535 Sub.: -

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: C/2 Classe: 7 Consistenza: 11 mq.

Superficie catastale: 14 mq. Rendita: €27,27

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via Dei Boderi n. 85, Piano T.

Coerenze ripostiglio: corte.

Salvo errori e come meglio in fatto

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, schede planimetriche), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale, invece non avendo visionato gli immobili al loro interno, non ha potuto verificare la conformità catastale e di conseguenza la corrispondenza tra le schede planimetriche e lo stato reale dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate in una zona periferica rispetto al centro del Comune censuario ed amministrativo di Varese, in Via Dei Boderi n. 85, frazione Capolago.

La frazione di Capolago dista dal centro di Varese circa 3 Km, è posta ad un'altezza di circa 350 m sul livello del mare, ed è raggiungibile, tramite autovetture private e mezzi pubblici, percorrendo le strade comunali.

Caratteristiche della zona: periferica e agricola priva di traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (4), autobus (2), ferrovia (3), aeroporto (50) .

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (scarso), farmacie (scarso), municipio (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), parco giochi (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), università (scarso), spazi verdi (buono), cinema (scarso), supermercato (scarso), polizia (scarso), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Il C.T.U. come già segnalato all'Ill.mo G.E. con istanza del 19 giugno 2024 non è riuscito ad entrare negli immobili oggetto di esecuzione in quanto l'esecutato non ha permesso l'accesso e pertanto lo scrivente può solo presumere che gli stessi siano in possesso dell'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, 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: **Nessuno.***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

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

4.2.1. *Iscrizioni: **Nessuna***

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE in data 21.10.2023 al numero di repertorio 3006, trascritto alla CC.RR.II. di

Varese in data 24.11.2023 ai nn. 23233/16709, a favore dello _____, e contro l'esecutato _____ per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. *Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*

Nessuno in quanto l'immobile non è ubicato in ambito condominiale.

5.2. *Spese condominiali scadute ed insolute*

Nessuna in quanto l'immobile non è ubicato in ambito condominiale.

5.3. *Attestazione Prestazione Energetica*

Gli immobili oggetto della presente adibiti ad abitazione, con impianto di riscaldamento, risultato **non dotati** (a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale), di **Attestato di Prestazione Energetica**.

5.4. *Avvertenze ulteriori per l'acquirente.*

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1. *Attuale proprietario*

Proprietario dal 05.01.2016 ad oggi a seguito di denuncia di successione testamentaria, in morte di _____, registrata all'Ufficio di Varese in data 07.02.2017 al n. rep. 171, volume 9990 e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 09.11.2017 ai nr. 20445/13802 e accettazione espressa di eredità del 06.04.2016, ricevuta dal notaio Dott. _____ di Varese con atto n. rep. 79676/15431, trascritto alla CC.RR.II. di Varese in data 14.04.2016 ai n.ri 6008/4174.

6.2. Precedenti proprietari al ventennio

-

Proprietario da antecedente il ventennio fino al 05.01.2016 a seguito di:

* denuncia di successione, in morte di _____, deceduta in data 01.09.1966, registrata all'Ufficio di Varese in data 22.12.1966 al n. rep. 67, volume 498 e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 09.03.1967 ai nr. 2043/1703;

* denuncia di successione, in morte di _____, deceduto in data 05.01.1969, registrata all'Ufficio di Varese in data 03.05.1969 al n. rep. 54, volume 523 e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 16.07.1969 ai nr. 6447/5413;

* riunione di usufrutto alla nuda proprietà, in morte di _____ deceduto in data 05.01.1969, registrata all'Ufficio di Varese in data 03.05.1969 al n. rep. 34, volume 78;

* atto di compravendita n. rep. 51558 del 20.09.1971, redatto dal notaio con sede in Luino, ivi registrato in data 22.09.1971 al n. rep. 11933 vol. 129 e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 01.10.1971 ai nr. 9008/7840;

* Scrittura privata di divisione n. rep. 58025 del 22.12.1987, redatta dal notaio Dott. _____ con sede in Varese, ivi registrato in data 11.01.1988 al n. rep. 105 mod. 71/M e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 21.01.1988 ai nr. 1224/938.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Conformità edilizia-urbanistica:

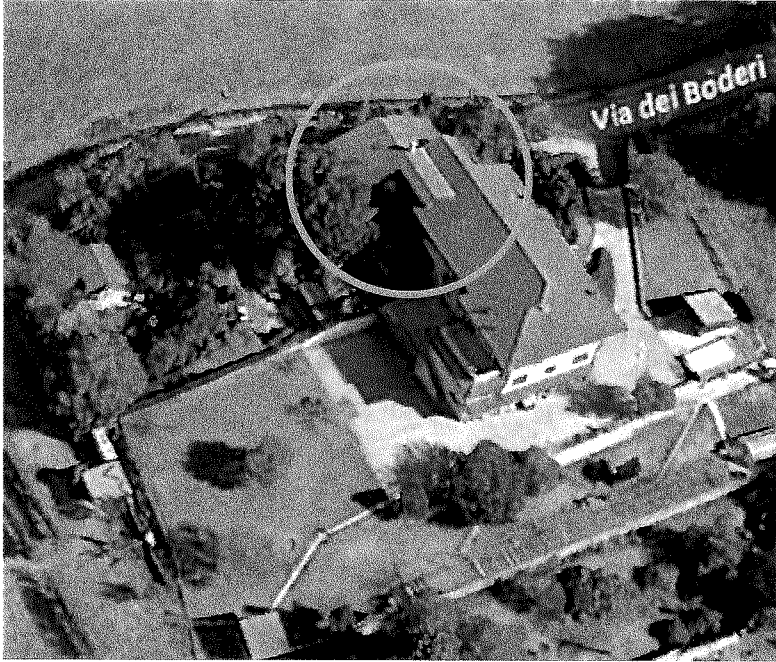
Il C.T.U. ha constatato che le opere relative a tutte le unità immobiliari in esame, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, **ma non avendo potuto visionare lo stato reale degli immobili oggetto d'esecuzione non è in grado di accertare la loro conformità edilizia-urbanistica.**

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha anche constatato che il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari in oggetto è inquadrato nel P.G.T. vigente nel comune di Varese (approvato con DCC n. 27 del 12 giugno 2014 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05 novembre 2014), in ambito "AA" – Aree Agricole -, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

^^^

8. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

Il C.T.U. non avendo visionato internamente ed esternamente gli immobili, in quanto l'esecutato non ha permesso l'accesso all'intero compendio immobiliare, non è in grado di descrivere le caratteristiche esterne ed interne delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità, sono state calcolate graficamente dalle schede catastali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

A. Unità immobiliare n. 1175 sub. 501 del fg. CA/2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Box	mq. 46.00	0.50	mq. 23.00
	mq. 46.00		mq. 23.00

B. Unità immobiliare n. 1175 sub. 502 del fg. CA/2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione P.1°	mq. 146.61	1.00	mq. 146.61
Balc./portico P.1°	mq. 65.40	0.30	mq. 19.62
Sottotetto P.2°	mq. 101.32	0.50	mq. 50.66
Balcone P.2°	mq. 5.10	0.30	mq. 1.70
Terreno (quota ½)	mq. 146.61	0.10	mq. 14.66
	mq. 407.39	0.02	mq. 8.15
Cantina+caldaia	mq. 57.39	0.25	mq. 14.35
	mq. 929.82		mq. 255.75

C. Unità immobiliare n. 1175 sub. 503 del fg. CA/2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione P.T°	mq. 89.52	1.00	mq. 89.52
Portico P.T	mq. 61.06	0.30	mq. 18.32
Terreno (quota ½)	mq. 89.52	0.10	mq. 8.95
	mq. 464.48	0.02	mq. 9.29
	mq. 704.58		mq. 126.08

D. Unità immobiliare n. 2535 del fg. CA/2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Ripostiglio	mq. 14.00	0.50	mq. 7.00
	mq. 14.00		mq. 7.00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1. Possibilità di divisione in lotti

Il C.T.U. non avendo potuto visionare i bene pignorati, in quanto l'esecutato non ha permesso l'accesso ai luoghi oggetto d'esame, procede ad una divisione in lotti in base alla documentazione catastale, dividendo il compendio immobiliare in due lotti e precisamente:

Lotto n. 1

Tale lotto è costituito dagli immobili identificati a catasto fabbricati con i mappali n. 1175 sub. 502 (abitazione) e n. 2535 (ripostiglio) del fg. CA/2.

Lotto n. 2

Tale lotto è costituito dagli immobili identificati a catasto fabbricati con i mappali n. 1175 sub. 503 (abitazione) e n. 1175 sub. 501 (box) del fg. CA/2.

9.2. Criterio di stima

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno.

Il C.T.U. non avendo potuto visionare gli immobili internamente ed esternamente, in quanto l'esecutario non ha permesso l'accesso al compendio immobiliare, come già segnalato all'Ill.mo G.E. in data 19 giugno 2024, ha, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, valutando i beni pignorati dall'esterno, considerando gli immobili in stato di manutenzione ordinaria.

Pertanto, sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ha accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. di superficie commerciabile, praticato per compravendite di immobili ABITABILI E IN UNO STATO DI MANUTENZIONE ORDINARIA, varia da un minimo di €900,00= a un massimo di €1.800,00.

Nel nostro caso il C.T.U., come detto, non avendo visionato gli immobili in esame, non ha potuto tener conto delle loro reali caratteristiche costruttive, della manutenzione ordinaria e straordinaria, della tipologia degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, telefonico, etc), messi in opera, nonché della vetustà dei fabbricati, ritiene di utilizzare il prezzo di mercato al mq. minimo, cioè pari a €900,00=.

9.3. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Varese e rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, in collaborazione con A.N.A.M.A., F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

9.4. Valutazioni delle superfici

Lotto n. 1

<u>Immobile</u>	<u>Superf. Comm.</u>	<u>Valore diritto</u>
B. U.I. 1175 sub.502 fg. CA/2	mq.255.75	€230.175,00=
D. U.I. 2535 fg. CA/2	mq. 7.00	€ 6.300,00=

Totale €.236.475,00=

Lotto n. 2

<u>Immobile</u>	<u>Superf. Comm.</u>	<u>Valore diritto</u>
A. U.I. 1175 sub.501 fg. CA/2	mq. 23.00	€. 20.700,00=
C. U.I. 1175 sub.503 fg. CA/2	mq.126.08	€.113.472,00=
Totale		€.134.172,00=

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto n. 1

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: €.11.823,75=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: -----=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa

per regolarizzazione edilizia/urbanistica: -----=

- Pendenze condominiali: -----=

Totale €.11.823,75=

Lotto n. 2

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: €. 6.708,60=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: -----=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia/urbanistica:	-----=
- Pendenze condominiali:	=====
Totale	€. 6.708,60=

9.6. Prezzo base d'asta dei singoli lotti

- Valore del lotto n. 1 al netto delle decurtazioni: **€.224.651,25=**

- Valore del lotto n. 2 al netto delle decurtazioni **€.127.463,40=**

*

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo.

Con stima.

Varese, lì 30 ottobre 2024

IL C.T.U.

(Geom. Fulvio Cordone)