

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....
N° Gen. Rep.
80/2024
Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione in
Vedano Olona via Mazzini 3

Esperto alla stima: Geom. GAGGIONI ALBERTO
Email: studiogaggioni@gmail.com
Pec: albertogaggioni@geopec.it

INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Mazzini 3. – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 80 sub 2 – 2687 sub 3

2. Possesso

Via Mazzini 3. – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Via Mazzini 3. – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: No se non con adeguamenti e installazione ausili

4. Creditori Iscritti

Via Mazzini 3. – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni

Via Mazzini 3. – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

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

Bene in Leggiuno
Lotto 001 Corpo A
Via Mazzini 3 – Vedano Olona – 21040



LOTTO 001**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Locali abitativi posti al piano terra e piano 2, primo, con accesso da corte e portico comune, Ripostiglio rustico su due piani, facente parte di un complesso abitativo di vecchia edificazione, zona residenziale in centro storico.

Identificativo: A**Intera proprietà [A/3] sita in Via Mazzini 3 – Vedano Olona - 21040**

Locali al piano terra e composto da una camera e un wc non comunicante al piano terra, soggiorno, camera, wc. All' interno della corte locali accessorio al piano terra con sottotetto al rustico

Quota e tipologia del diritto:

..... proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

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

..... C.F. nata a il proprietà per 1/1

Descrizione:

Vedano Olona

Abitazione: Fg. 5, Mapp. 80 sub. 2 / Mapp. 2687 sub 3 - Cat A/3, - classe 5,
consistenza vani 5 - rendita € 258,23 – via Mazzini 3: T-1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Fg 9 mapp. 80/2687

Dati derivanti da:

- impianto

Coerenze dell'edificio da nord come da mappa:

Nord A.U.I. mapp 4691, Est mapp 4691, Sud A.U.I mapp 80, Ovest, corte comune mappale 80

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12.09.2024) l'immobile in oggetto NON è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03.08.2024, diversa distribuzione spazzi, mancanza scala collegamento. Altezza interna piano primo m 2.60 a fronte 2.70

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03/03/1999 estratta dalla scrivente in data 03.08.2024)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona residenziale/nucleo di antica formazione formazione.

Area urbanistica:

Al interno del centro, la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ;

Servizi offerti dalla zona:

Servizi e negozi, di prossimità nell' immediata vicinanza, a poca distanza dal municipio e stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 Settembre 2024 ad ore 15.30 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza.

Alla data del sopralluogo, (presente la parte esecutata), la 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 sotto "B".

Al momento del sopralluogo l' immobile è risultata occupato dall' esecutata.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate, alla data del 29/10/2024 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. B: Verbale di sopralluogo.)

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 del 29.10.2024 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:**

In essere come da elenco in calce.

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 Mutuo Fondiario



- ✓ **Iscritta a Varese in data 25/07/2006 ai nn. 91/2006**, atto del 20/07/2006 rep. 5088/782 a rogito Notaio Chiofalo Domenico in Malnate (VA), a favore di [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico del esecutato: quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1 e Importo complessivo € 160.000,00
Tasso interesse annuo 4,75%
Durata anni 28.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/06/2023 rep. 1676/2023 **trascritto a Varese il 13/07/2023 ai nn. 5/2023** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di " con sede in c.f. contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto, e altri beni, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 63.521,82 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/04/2024 rep. 1180/2024 **trascritto a Varese il 29/05/2024 ai nn. 2/2024** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di " con sede in c.f. contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto, e altri beni, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 63.521,82 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 29.10.2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, è dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, al momento del sopralluogo,



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 29.10.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Corpo A

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all' esecutata nata a il C.F. per la quota di 1/1, per compravendita in data 20/07/2006 Dott.re Chiofalo Domenico con sede in Malnate repertorio n. 5087 in atti dal 25/07/2006

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Corpo A

Dal 14/01/2003 al 20/07/2006

- 1. (CF) nata in il
- Diritto di: Proprieta' per ½
Dal 13/04/1999 al 20/07/2006
- 1. (CF) nata in ilDiritto di: Proprieta' per ½
Dal 13/04/1999 al 14/01/2003
- 2. (CF) nata in ilDiritto di: Proprieta' per ½
Dal 02/05/1985 al 13/04/1999
- 1. (CF) nata in ilDiritto di: Proprieta' per 1/1
- Continuità delle trascrizioni: SI

all. D: Visura Catastale - aggiornata alla data 31.07.2024

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Veduggio Olona in data 06 luglio 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, in data 02/08/2024 si riporta quanto segue:

Non sono state individuate pratiche edilizie inerenti l' unità immobiliare in oggetto, non è possibile stabilire pertanto se sono state realizzate opere o interventi post 1967

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi,

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- In mancanza di documentazione si può ritenere che l'immobile si possa considerare urbanisticamente conforme allo stato dei luoghi così come è stato individuato Alla data del sopralluogo (12.09.2024)

Descrizione:

LOTTO 1

CORPO A

Appartamento al piano terra e primo con accesso da corte comune, su due livelli con locali accessori separati.

Composto da: per l' abitazione

piano terra; Disimpegno, Soggiorno, Camera, Bagno

piano primo; Wc (su pianerottolo comune) Soggiorno

Composto da: per l' accessorio

piano terra; Locale disimpegno

piano primo; Sottotetto

Caratteristiche descrittive

Corpo A (abitazione):

L' unità abitativa, è in discreto stato di conservazione e manutenzione e allo stato attuale risulta abitabile.

Le caratteristiche esterne sono:

Intonaco: tinteggiatura su intonaco diversi colori e in parte mancante

Serramenti in legno con tapparelle in legno , portoncino blindato all' ingresso

Tetto in legno con copertura in laterizio(tegole marsigliesi) con lattoneria in lamiera gronda in legno.

Le caratteristiche principali sono:

Pavim. Interna materiale: pavimenti in gres porcellanato e moquette
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetro semidoppio
condizioni: discreti
protezione: tapparelle in legno
condizioni: discrete

Infissi interni: tipologia: a battente in legno tamburato
condizioni: discrete

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti Bt magic e living con i e sezionator magnetotermici.
condizioni: buono

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: buono



Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda
sanitaria (produzione):

integrato nell' impianto termico

Termico (impianto):

tipologia: autonomo – Impianto di produzione caldaia
a gas metano, con produzione di acqua calda, caldaia
murale interna
Radiatori in acciaio con impianto di alimentazione sotto
Traccia

Intonaco interno:

tipologia: malta di cemento con finitura a calce
condizioni: pessime

all.F: documentazione fotografica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base agli elaborati depositati presso il Catasto, 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:

CORPO A Abitazione:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	S.l.p	85,00	100%	85,00
Balconi	S.l.p	00,00	30%	0,300
Accessorio	S.l.p	18,50	25%	4,63
Area esclusiva (sino a 25mq)	mq		30%	
Area esclusiva (52 mq)	mq		10%	
Area esclusiva Sup restante	mq		2%	
TOTALE		103,00		89,63



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTI:

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2023
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2024

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto 001

CORPO A

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (A3)	89,63	€ 600,00	€ 53.778,00
TOTALE			€ 53.778,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 53.778,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.778,00

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:

LOTTO 1

CORPO A (ABITAZIONE)

- € 2.688,90

Riduzione del 50% 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:

CORPO A

- € 000



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali: ascrivibili al Corpo A	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

CORPO A € 50.389,10 **Arrot. € 50.300**

LOTTO 1 € 50.300,00
Dicasi **cinquantatremila,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
Casciago 02 novembre 2024

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

- | | |
|--|--|
| Allegato A
Planimetria catastale | Allegato B
Verbale sopralluogo |
| Allegato C
Ispezione ipotecaria | Allegato D
Visura Catastale |
| Allegato E
Documentazione S.U.E | Allegato F
Docum. Fotografica |

