

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ALTEA SPV s.r.l.**

contro: **XXXXXX XXXXXX**

N° Gen. Rep. **164/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

lotto unico

immobili siti in

COMUNE DI VARESE

VIALE VALGANNA 56

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 5
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 6
3) STATO DI POSSESSO	pag 6
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 6
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 7
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 7
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 8
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 8
D) ELENCO ALLEGATI	pag 11

A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Flaminia D'Angelo, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 164/2024, promossa dal creditore procedente **ALTEA SPV s.r.l.** contro **XXXXXX XXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 12/11/24 (notificato mediante pec il 14/11) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 96, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita il 26/03/25.

Successivamente, con istanza di proroga del 17/02/25 causa difficoltà nel sopralluogo e poi di accesso atti, il 24/2 **veniva fissata nuova udienza al 28/5**; di conseguenza il termine per l'invio ed il deposito relazione entro il 28/4/25.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 18/11/24 e risponde di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha contattato il sottoscritto il 14/11 per accordi in merito al sopralluogo, il quale ha inviato informazioni sulla localizzazione e la documentazione catastale esistente il 19/11/24

E' stato poi eseguito il **1° sopralluogo in data 10/12/24** senza possibilità di accesso e poi il **2° sopralluogo in data 9/1/24** con accesso forzoso (*allegato 1*).

Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- **Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati**, in data 18/11/24 (*allegati 3, 4 e 5*) mediante accesso online

- **Comune di Varese, Ufficio Tecnico**; accesso atti richiesto il 15/1/25 e rilasciato il 5/2 ma riferiti ad altro immobile, Quindi sono seguiti approfondimento presso l'utc senza risultati. Successivamente presso l'archivio storico comunale senza poter reperire alcun progetto.

- **Comune di Varese, Ufficio Anagrafe**; domanda inoltrata mediante pec il 9/4/25 e documenti ricevuti lo stesso giorno sempre mediante pec (*allegato 9*)

- **Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare**, in data 9/12/24, per ispezione (*allegato 6*)
- **amministratore condominiale**; grosse difficoltà nel reperire nominativo, contatto e informazioni mediante svariate richieste mail del 6/3, 21/3, 31/3, 8/4 e 11/4; oltre a telefonate del 3 e 8/4. Rilascio informazioni solo l'11/4, inizialmente inesatte e distanti dalle precise richieste del sottoscritto, poi parzialmente spiegate senza mai fornire risposta chiara e definitiva.
- **notaio Candore Carmelo di Arcisate**; richiesta copia atto di provenienza del 15/1/25 (*allegato 8*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia, trasmessa al legale del creditore mediante pec (*allegato 14*).

Non è stata inviata al debitore in quanto non reperibile.

Si ricorda infatti che anagraficamente risulta residente presso l'immobile pignorato (*allegato 9*) ma concretamente lo stesso è disabitato da tempo. Infatti l'accesso è avvenuto al secondo tentativo mediante accesso forzoso indetto dal custode nominato.

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 12*); copia cartacea di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza programmata.

Gli immobili pignorati, costituiti da appartamento e cantina **in unico subalterno** catastale, costituiscono un solo corpo e lotto.

B) INDICE SINTETICO

1) Dati Catastali

Bene: viale Valganna 56, Varese, codice L682

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare A/4, classe 4

Dati catastali: catasto fabbricati, sez VA, fg 6, **mapp. 966, sub 65**

2) Possesso

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità: NO

4) Creditori Iscritti

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: ALTEA SPV s.r.l.

5) Comproprietari non esecutati

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esecutati: NO

6) Misure Penali

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Valganna 56, Varese

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI, COME DA CERTIFICATO NOTARILE (*allegato 7*)

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

viale Valganna 56, Varese, codice L682
catasto fabbricati, sez VA, fg 6, mapp. 966, sub 65 (*allegati 3, 4 e 5*)

Descrizione:

Appartamento ubicato al piano secondo e cantina all'interrato.
Accessibili tramite la scala condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

Unità intestata all'esecutato:
XXXXXX XXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

Pignoramento:

la piena proprietà a favore di ALTEA SPV s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXXX XXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

Descrizione da visura catastale:

Comune di Varese, codice L682

Unità disposta due livelli: fg 6, mapp. 966, sub 65, piano S1 - 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 80 mq, escluso aree scoperte 79 mq, rendita € 247,90 (*allegati 3, 4 e 5*).

Dati derivanti da:

- variazione del 25/3/86 in atti del 10/8/95 migliore identificazione catastale (n. 5596/1986)
- variazione del 10/12/85 in atti del 16/12/99 (n. 001435/1985)
- variazione del 07/11/2018 in atti del 07/11/2018 (n. 033039/2018)
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 3*), planimetria (*allegato 5*), ed atto di provenienza (*allegato 8*), da nord in senso orario:

appartamento: vano scala comune, appartamento sub 64, cortile e appartamento sub 66

cantina: terrapieno per due lati, cantina annessa al sub 64, vano scala comune e cantina annessa al sub 66.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 09/01/24 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta alcune difformità riferite a divisioni ed aperture interne; è dunque richiesta la variazione.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 2*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

Territorio Comunale:

L'immobile condominiale della presente perizia è ubicato nel Comune di Varese, in località Biumo inferiore, dunque in zona semi centrale rispetto alla città.

Il territorio comunale è ampio (54 kmq) e dall'aspetto molto diversificato, con ancora ampie zone verde in periferia; si estende da sud in riva all'omonimo lago a nord fino al comune di Brinzio.

Varese è capoluogo di provincia di circa 79.000 abitanti, posizionato a 380 mt di quota (la città e l'immobile in oggetto)

Distanze dell'immobile da località prevalenti:

- 2,5 km dall'imbocco dell'autostrada A8 per Milano
- 3 km dall'Ospedale
- 2 km dalla p.zza Monte Grappa (centro della città di Varese)
- 2 km dalle stazioni ferroviarie e capolinea linee extraurbane autobus
- 6 km dal lago di Varese
- 11 km dal confine svizzero

Servizi:

La città di Varese è servita da asilo nido, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, superiori di ogni genere e alcune facoltà universitarie.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili ad appena 3 km

Sono presenti anche diverse strutture per anziani.

Le stazioni e gran parte delle linee autobus sono a meno di 2 km.

Lungo il viale Valganna, dove si trova l'immobile, transita l'autobus urbano linea P e L.

A soli 350 mt un supermercato, un altro a 900 mt, oltre ad attività commerciali di vario genere.

Contestualizzazione dell'immobile:

Oltre a quanto sopra già indicato, si precisa che nonostante l'immobile si trovi nelle vicinanze del centro città, è ubicato in zona ad oggi piuttosto degradata.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del 2° sopralluogo (9/1/24) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo rilievo metrico di massima, a vista e fotografico.

L'immobile è disabitato nonostante la residenza presso l'immobile (*allegato 9*) e si è dovuto ricorrere all'accesso forzoso; risulta intestato all'esecutato (*allegati 4, 7 e 8*).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile depositato il 30/10/24 - *allegato 7*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/12/24 (*allegato 6*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE, Registro Particolare 8892, Registro Generale 14840, del 21/06/2006**, atto fra vivi di compravendita del 19/06/2006, repertorio 18516/14241, notaio Candore Carmelo (*allegato 8*)

- b) **ISCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 3177, Registro Generale 14841 del 21/06/2006**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, del 19/06/2006, repertorio 18517/14242, notaio Candore Carmelo, a favore UNICREDIT BANCA SPA, a carico del debitore esecutato e gravante sull'immobile oggetto di perizia (presente in atti, depositato dal creditore precedente).
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 14716 Registro Generale 20062 del 22/10/2024**. nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 12/09/2024 rep. N. 2849 Tribunale di Varese, a favore ALTEA SPV s.r.l., contro il debitore esecutato, per l'immobile oggetto della presente

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

E' stato particolarmente complesso definire chi sia l'attuale amministratore condominiale (assenza targhetta obbligatoria) ed ottenere dal medesimo le necessarie informazioni minime di legge in quanto poco collaborativo.

L'immobile fa parte del "CONDOMINIO VALGANNA 56", c.f. 95016630121, ad oggi amministrato Macchi Antongiulio, con studio a Varese in via Sant'Imerio 24, 0332 24.05.88 (numero introvabile online), mail a.macchi@mpm24srl.it

Dopo varie mail del 6/3/25, 21/3, 31/3, 8/4 e 11/4; oltre a telefonate del 3 e 8/4, vengono rilasciate informazioni solo l'11/4, inizialmente inesatte e distanti dalle precise richieste del sottoscritto, poi parzialmente spiegate senza mai fornire risposta chiara e definitiva.

Queste le informazioni minime percepite:

- SPESE ANNUE ORDINARIE € 350
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER I DUE ANNI PRECEDENTI € 700,00

L'amministratore segnala ad oggi un debito complessivo di € 3.693 accumulato negli anni.

Viene indicata anche la necessità di urgente intervento alla copertura condominiale che il condominio non ha ancora approvato causa dissenso. E' stata ipotizzata una spesa di € 40.000 di cui circa € 900 a carico di questa unità

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili e costi eventuali modifiche:

L'appartamento è posto al secondo piano, raggiungibile solo mediante scala condominiale senza ascensore.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non noti.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Non fornita e probabilmente non esistente

5.5 Certificazione impianti:

Non reperite. Probabilmente non esistenti.

5.6 Avvertenze ulteriori:

Il condominio, occupato da alcune attività commerciali ed artigianali al piano terra e da abitazioni, si presenta complessivamente in cattive condizioni.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura catastale (*allegato 4*), dall'atto di provenienza (*allegato 8*) oltre che dalla certificazione

notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 7*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Dal 19/06/2006 proprietà del soggetto esecutato mediante atto di compravendita del 19/06/2006, repertorio 18516/14241, notaio Candore Carmine si Arcisate (VA), trascritto a Varese il 21/06/2006, Registro Particolare 8892, Registro Generale 14840 (*allegati 4, 6 e 7*) ■■■■■

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a ■■■■■ la proprietà è pervenuta in virtù di Atto di compravendita del 25/03/1986, repertorio 40884, notaio Carlo Majana Di Cologna di Varese, trascritto a Varese il 23/04/1986, Registro Particolare 4210, Registro Generale 5210 (*allegati 4, 6 e 7*) da ■■■■■

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. di Varese il 15/1/25 e rilasciato il 5/2 ma riferiti ad altro immobile. Quindi sono seguiti approfondimenti presso l'utc senza risultati. Successivamente anche all'archivio storico comunale senza poter reperire alcun progetto.

Quindi, **non sono stati reperiti progetti su questo fabbricato**, che indicativamente potrebbe risalire agli anni '30 o poco prima. E' visibile su fotografia aerea del 1945 ed il PGT lo inserisce fra gli immobili ante '34.

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Da PGT vigente in ambito TUC-R2, Tessuto Urbano Consolidato - Residenziale di Trasformazione, Tessuto Storico - Edifici di Rilevante Interesse Storico- Architettonico Ante 1934.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo svoltosi il 09/01/24 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta alcune difformità riferite a divisioni ed aperture interne; è dunque richiesta la variazione.

7.4 Conformità edilizia

Come indicato non è stato reperito progetto dell'edificio e nemmeno dell'unità immobiliare.

E' stata accerta l'esistenza prima del 1934.

Le verifiche di conformità si basano dunque esclusivamente sulla planimetria catastale dalla quale emergono difformità dei tagli interni.

I rapporti aeroilluminanti sono verificati come i volumi minimi dei locali.

E' necessario depositare una pratica di CILA in sanatoria (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001) per modiche interne eseguite in assenza di titolo.

Sanzione pari ad € 1.000

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

L'unità è inserita in edificio condominiale realizzato prima del 1934.

L'appartamento al secondo piano della seconda scala e la cantina (ad oggi medesimo subalterno) al piano interrato della medesima scala.

EDIFICIO CONDOMINIALE

Si presenta complessivamente in cattive condizioni di manutenzione di tutte le parti comuni, con rilevanti problematiche alla copertura in merito alla quale l'assemblea non riesce ad approvare l'intervento (si veda paragrafo 5.1).

L'immobile si affaccia su Viale Valganna a ovest da cui, tramite androne carrabile, si raggiungono due cortili interni.

Sono presenti due scale condominiali che collegano i quattro livelli complessivi (interrato, terra, 1° e 2°).

Il condominio ospita unità commerciali, artigianali e residenziali.

APPARTAMENTO

Unità disposta integralmente al piano 2° della seconda scala condominiale senza ascensore.

Si affaccia verso il cortile lato est, verso la ferrovia.

Come ben visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) e catastale (*allegato 5*), l'appartamento è formato da: ingresso, locale soggiorno (o camera), bagno con finestra di aerazione verso cavedio, cucina abitabile, disimpegno e camera; oltre a piccolo balcone.

Internamente è in discrete condizioni.

Possibile intervento di ristrutturazione negli anni '90 o poco prima.

Pareti in muratura intonacate al civile, idem il soffitto tranne una porzione controsoffittata a quadrotti.

Portoncino di ingresso di tipo semplice in legno (probabilmente dell'epoca di edificazione), porte interne in legno con vetro degli anni '70, finestre in legno a vetro singolo tranne la camera in pvc abbastanza recente.

Oscuranti a persiana in legno in cattive condizioni.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica anni '90 o poco prima, idem il bagno.

Riscaldamento autonomo mediante termosifoni in alluminio e caldaia murale a metano posizionata in cucina.

Acqua probabilmente centralizzata.

Fuochi a gas e apertura di ventilazione su finestra.

Cappa di aspirazione vapori cucina senza collegamento a condotta in copertura.

CANTINA

Posizionata al piano interrato della seconda scala condominiale senza ascensore.

Locale di ampie dimensioni (6,80 x 2,50 mt con altezza 3,30).

Non ha finestra ma fori di aerazione verso il disimpegno; porta d'ingresso in lamiera zincata

Pareti intonacate, pavimento in cemento e illuminazione.

Non si notano segni evidenti di degrado.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato è stato utilizzato il metodo della ricerca comparabile con questi criteri:

- medesima categoria catastale
- medesima località
- medesima tipologia di edificio

- superfici simili

I prezzi dedotti sono frutto di reali compravendite, possibilmente in epoche recenti.

Nel caso in esame vengono esaminati quattro immobili, di cui due nello stesso condominio dell'unità pignorata.

Si allega il documento di comparazione (*allegato 10*) da cui emerge un **prezzo medio di 400€/mqc**

A conferma e verifica si riporta anche l'estratto del listino prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** (*allegato 11*).

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che i disegni catastali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
2°	Abitazione	75,00 mq	1,00	75,00 mqc	E
2°	Balcone	2,90 mq	0,30	0,87 mqc	E
interrato	Cantina	5,50 mq	0,25	1,37 mqc	
Superficie commerciale totale				77,24 mqc	

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

77,24 mqc x 400,00 €/mqc = **€ 30.896,00** arrotondati a _____ **€ 31.000,00**
 € trentunmila/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:
 5% di € 31.000,00 = _____ € 1.550,00 +
- b) spese tecniche per rilievi, CILA in sanatoria, variazione catastale (*paragrafo 7.3 e 7.4*) _____ € 2.000,00 +
- c) sanzioni comunali e diritti di segreteria per CILA in sanatoria (*paragrafo 7.4*) _____ € 1.120,00 +
- d) debiti condominiali (*paragrafo 5.1*) _____ € 700,00 =
- TOTALE DETRAZIONI** _____ **€ 5.370,00**

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 31.000,00 - € 5.370,00 = € 25.630 arrotondato a _____ **€ 26.000,00**
€ ventiseimila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato GIVG
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa
- all. 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp. 966 sub 65
- all. 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria mapp. 966 sub 65
- all. 6) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare
- all. 7) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 8) atto di provenienza
- all. 9) certificati anagrafici
- all. 10) quotazioni mediante immobili comparabili
- all. 11) quotazioni CCIA di Varese
- all. 12) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 13) check list documentazione
- all. 14) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore

Luvinate, 25 aprile 2025

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli