

Perizia lotto 15

IMMOBILE n. 24

Comune di **Cuveglia** (VA) – Catasto Terreni

Fg. **9** – Particella **388** – Pr. Arb. Cl. **2°** – mq. **440** – R.D. €0,80 R.A. €0,80

Coerenze: a nord/est – sud/est limite Comune di Cuveglia/Comune di Duno, a sud strada Comunale, a nord/ovest proprietà al mappale 122.

2. Descrizione Sommaria

Trattasi di area semi-pianeggiante adibita a parcheggio auto, recintata, parzialmente pavimentata e con cancello di chiusura.

3. Stato di Possesso

Dal sopralluogo esperito è stato possibile accertare il regolare utilizzo quale area a parcheggio almeno per la parte ancora in capo alla società esecutata (2/3 della superficie) mentre la restante superficie, in uso a terzi, appare debitamente individuata e con utilizzo autonomo. Non è stato possibile individuare gli attuali utilizzatori dell'area Parcheggio di proprietà della società esecutata.

4. Vincoli ed Oneri Giuridici

4.1 Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Ipotesi non ricorrenti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuveglia ha permesso di accertare che la realizzazione del parcheggio al mappale 388 è in esecuzione di autorizzazione edilizia, relativa a fabbricato ubicato in area totalmente staccata dall'area in oggetto.

Non si è rilevato alcun atto di asservimento dell'area in oggetto alla edificazione avvenuta.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Non si individuano altre limitazioni d'uso.

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

Procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 05.09.2012 Rep. 1216/2012, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria RR.II il 14.11.2012 ai numeri R.G. 18555 R.P. 2716, a favore della

4.2.2 Pignoramenti

Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 23.04.2013 Rep. 1690/2013, Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto alla Conservatoria RR.II il 17.07.2013 ai numeri R.G. 10636 R.P. 7459, a favore della

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o Catastali

4.3.1 Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

Sempre dall'accesso agli atti del Comune di Cuveglio è stato possibile accertare la regolarità delle opere eseguite per la formazione del parcheggio, compreso la formazione di lotti di area "A" – "B" e l'area (quota di 1/3 venduto a terzi) – "C".

4.3.2 Accertamento di conformità catastale

Dalle visure catastali si rileva che la suddivisione progettuale dell'area, in n. 3 lotti come precedentemente citati, **non** ha avuto attuazione catastale, pertanto alla data odierna l'area risulta censito a "*Prato Arborato di classe 2° della superficie di mq. 440*" in proprietà della società eseguita in ragione di 2/3, e in ragione di 1/3 in proprietà di terzi.

Si ravvisa la necessità di dare corso a regolare denuncia di variazione catastale da area agricola ad area a parcheggio privato con le varie unità, con relativo frazionamento catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

5.4 Altre spese

5.5 Cause in corso

Ipotesi non ricorrenti.

6. Precedenti proprietari

Gli immobili sono pervenuti in proprietà della esecutata in forza di atto di compravendita a ministero Dr. Carlo GIANI del 20.01.2005 rep. 62450/9188 trascritto a Varese il 02.02.2005 ai numeri R.G. 2916 R.P. 1651, per acquisto da [redacted]

cui era pervenuta la proprietà in forza di atto di compravendita a ministero Dr. Alfonso DE GENNARO in data 23.03.2001 Rep. 174275 trascritto a Varese il 09.04.2001 ai numeri RG.5805 - RP.3691 per acquisto della quota indivisa di 1/2 della proprietà da [redacted]

gli stessi [redacted] acquisirono la proprietà per compravendita in data 30.07.1999 con atto a ministero Dr.ssa POMARICI Evelina Rep. 214586 trascritto a Varese il 09.08.1999 ai numeri RG. 13509 – RP. 8536 da [redacted]

divenuto pieno proprietario in data 16.01.1985 per successione in morte di [redacted] già proprietario al ventennio e successiva ricongiunzione di usufrutto in morte di [redacted] presentata a Milano il 02.07.1999;

7. Descrizione particolareggiata del bene

L'immobile in oggetto, trattandosi di area debitamente recintata su tutti i 4 lati di confine, si presenta pianeggiante con accesso regolarmente autorizzato dalla Via S. Anna (al confine comunale tra Cuveglio e Duno) mentre sul fronte di Via per Duno risulta presente un ulteriore accesso pedonale.

La società esecutata, per la quota di 2/3, ed il restante proprietario per la quota di 1/3, hanno proceduto ad una privata suddivisione, che ha comportato la realizzazione di recinzione in muratura con sovrastante rete metallica a delimitazione della intesa divisione 2/3 – 1/3 pertanto ad oggi, pur in presenza di una proprietà indivisa, di fatto si evidenziano due distinte aree nettamente individuabili nel suo utilizzo.

La capacità di parcheggio dell'area, allo stato attuale, può certamente prevedere la presenza di almeno n. 6 autovetture, senza modificare le recinzioni già esistenti.

8. Valutazione complessiva del bene

Dalle verifiche svolte in loco, e come evidenziato nel rapporto fotografico, si evidenzia che l'area a parcheggio può contenere n. **6 (sei)** autoveicoli, pertanto la determinazione del valore commerciale della stessa area sarà direttamente corrispondente ai valori correnti di mercato dei posti auto scoperti.

Dal Bollettino Prezzi Immobili, della CCIAA di Varese, si rileva il valore medio dei posti auto scoperti, da un minimo di €. 3.000,00 ad un massimo di €. 8.000,00.

La località in oggetto, certamente con problematiche diverse dai grossi centri abitativi della zona di Varese, presenta necessità di parcheggio notevolmente inferiori, pertanto lo scrivente perito ritiene di assegnare, nel caso specifico un valore di €. 3.000,00 per posto auto, pertanto:

Posti auto n. 6 x €. 3.000,00 = **€. 18.000,00** (diciotto mila euro).

.....

Con la presente si ritiene di avere ottemperato all'incarico ricevuto, rimettendone copia al sig. Giudice e restando a disposizione per ogni necessità dovesse occorrere.

Brunello,

Vito Natale SECCO



Allegati:

1. Estratto di Mappa
2. Estratto di PGT
3. Visura Ipo-Catastale
4. Atto di acquisto immobile
5. Visura Storico Ventennale
6. Planimetria progetto parcheggio
7. Rapporto fotografico

Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 24

Allegato **1**

Estratto di Mappa

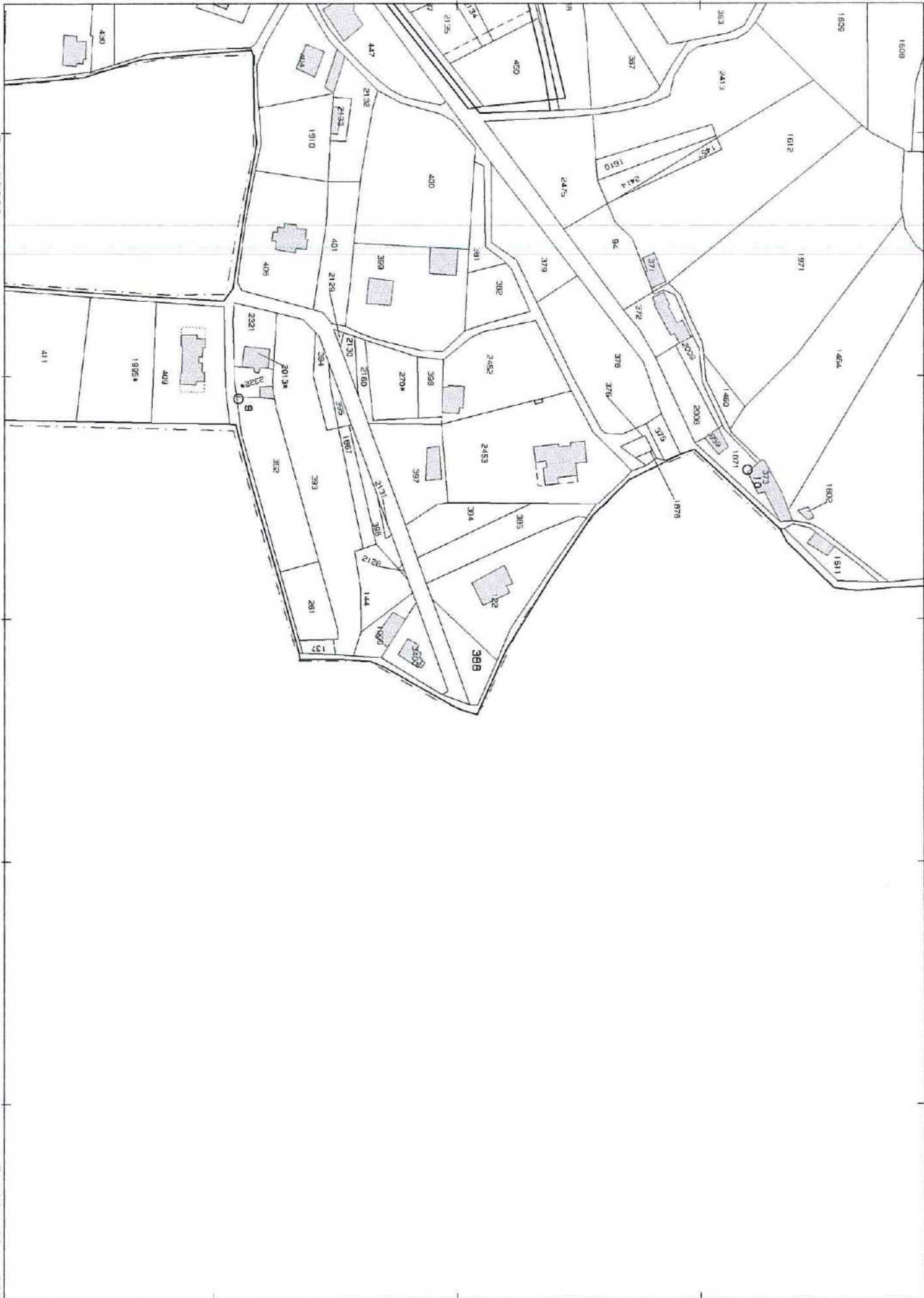
N=5083800

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi Catastali - Direttore D. ANGELO DOMENICO

Visura telematica(0.90 euro)

E=1479300

1 Particella: 388



Comune: CUVEGLIO/D
Foglio: 905

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Mar-2014 15:55
Prot. n. T225240/2014

Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 24

Allegato **2**

Estratto di P.G.T.

Legenda

RIFERIMENTI TERRITORIALI

 Confine comunale

TESSUTI DELL'URBANIZZATO


 Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato - TUC

Tessuti Storici


 Tessuto storico ante 1860


 Tessuto storico post '900

Tessuti Consolidati

 Tessuto della densificazione

 Tessuto della diffusione

 Tessuto dell'edificazione in itinere (comparti cantierati)


 Tessuto della città pubblica

 Aree interstiziali non edificate

 Aree verdi di frangia del tessuto storico

 Aree di frangia del tessuto urbano consolidato non edificate

Tessuti della Dispersione


 Individuazione puntuale degli edifici costituenti il Tessuto dell'edificazione dispersa

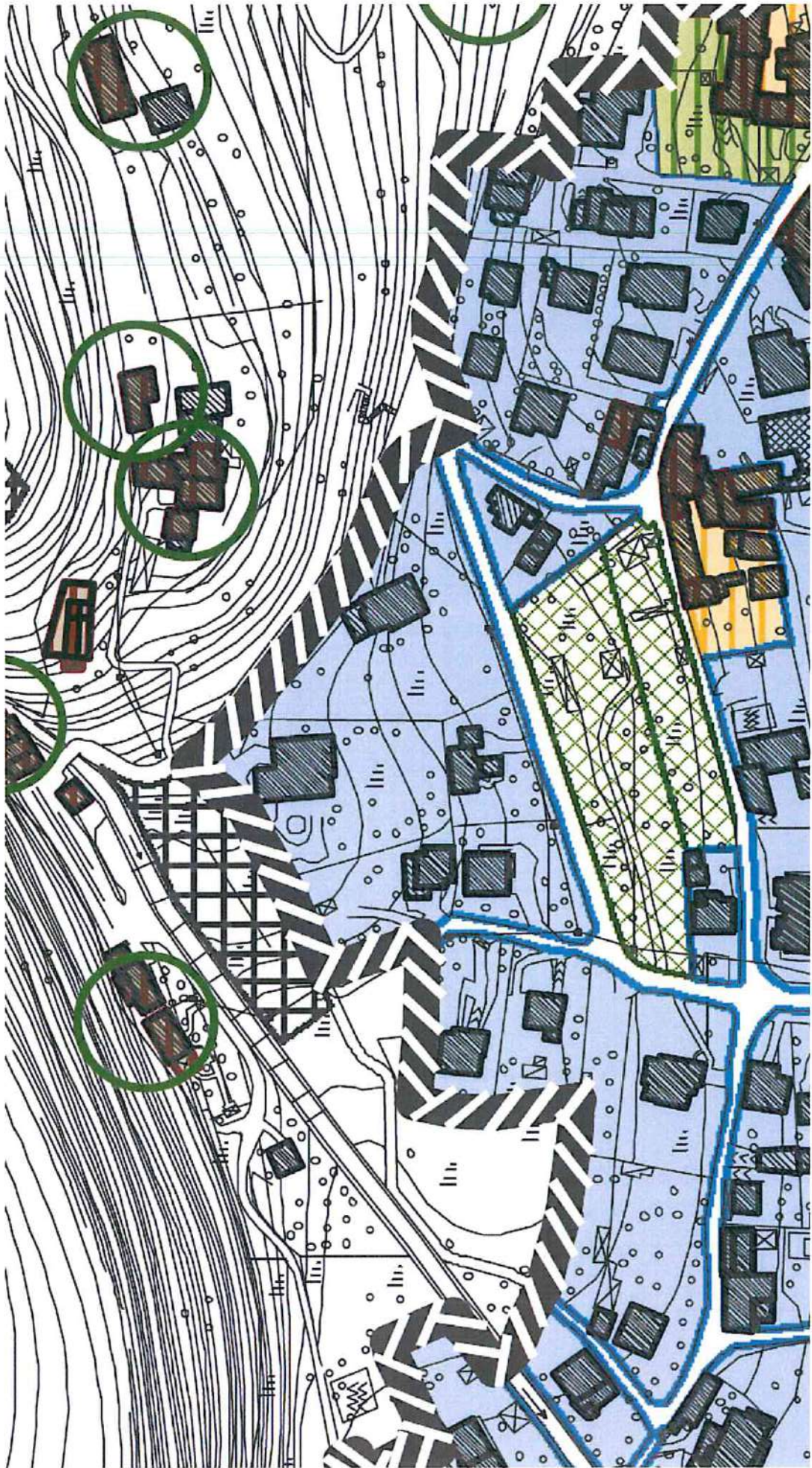
Tessuti dell'attività Produttiva - Commerciale

 Tessuto dell'attività produttiva - artigianale

 Tessuto dell'attività commerciale

Tessuti dell'attività Produttiva Agricola puntuale

 Individuazione puntuale degli edifici costituenti il Tessuto dell'attività produttiva agrituristica



Tribunale di Varese

Procedure Riunite

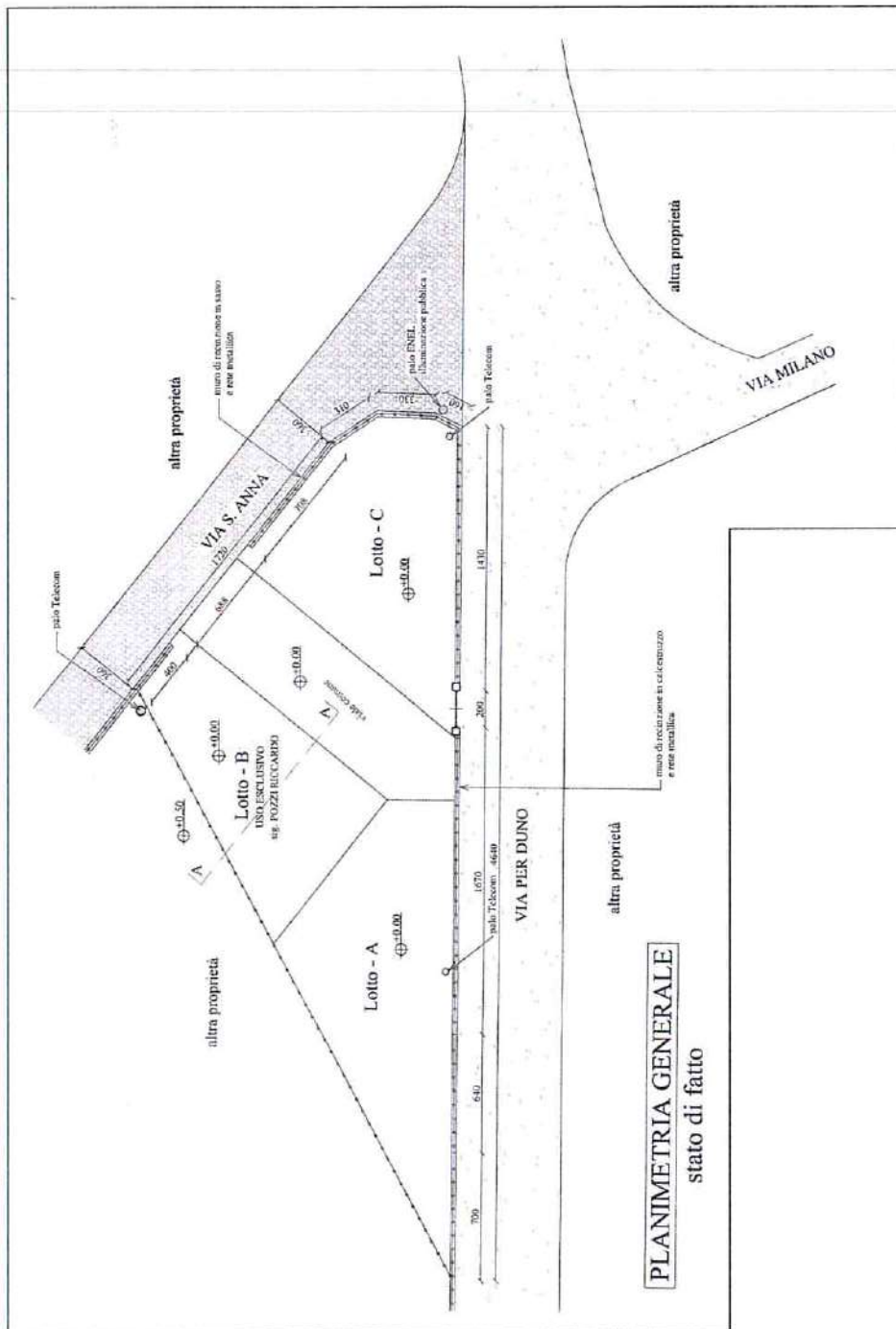
N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 24

Allegato **6**

Planimetria progetto parcheggio



Planimetria generale
 Stato di fatto
 Scala 1:400

Tribunale di Varese

Procedure Riunite

N. 627/2012 – 636/2012 – 183/2013

G.D. Dr. M.G. AGOZZINO

IMMOBILE n. 24

Allegato **7**

Rapporto Fotografico



Accesso all'area parcheggio da via Per Duno



Area parcheggio vista da via S. Anna



Area parcheggio vista dall'incrocio delle vie Per Duno e via S. Anna



Area in uso al comproprietario



Area parcheggio e area in uso al comproprietario