
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.
2/2022

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Cuveglio

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 5 CU, particella 179

2. Possesso

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Manara n. 5 – Cuveglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Manara n. 5 – Cuveglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese
Lotto 001
 via Manara n. 5 – Cuveglio - 21030

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato di destinazione residenziale ai piani terreno e primo, posto in zona semicentrale del comune di Cuveglio.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in via Manara n. 5 – Cuveglio - 21030

Unità immobiliare composta da un vano soggiorno, un vano con angolo cottura e zona pranzo a piano terra; da una camera, un ripostiglio, disimpegno e servizio al primo piano, collegati sia con scala interna che esterna, con annessa porzione di cortile pertinenziale riportato in planimetria, già mappale 65, e con diritto alla corte al mappale 234 e all'accesso al mappale 64 (come da titolo di acquisto). Nel retro vi è una striscia di terreno graffata e riportata nella mappa ed in planimetria sulla quale insiste tettoia chiusa con la presenza di caldaia.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nata a Varese il 15 marzo 1968 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Cuveglio

Abitazione di tipo popolare: Sezione Cu Foglio 5 - Mappale 179 - Categoria A/4 - classe 8 - consistenza vani 4 – superficie catastale totale 95 mq - totale escluse aree scoperte 84 mq - rendita € 169,40 – via Manara n. 5 piano: T - 1.

Planimetria catastale presentata in data 9 febbraio 1991 registrata al n. 8.

Lo stesso fabbricato per corrispondenza e duplicazione è riportato nella mappa di Catasto Terreni col mappale 65 nei registri Fabbricato Rurale

della superficie di Are 2,65.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Toponomastica del 20 settembre 2011 Pratica n. VA0390829 in atti dal 20/09/2011. Variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 185556.1/2011)
- Variazione del 16/06/2009 Pratica VA0189757 in atti dal 16/06/2009 Bonifica di identificativo catastale (n. 23927.1/2009)
- Variazione del 09/02/1991 in atti dal 07/09/1999 Diversa distribuzione degli spazi interni – CLS (PF/98-99) (n. 8/1991)
- Variazione del 04/10/1989 in atti dal 06/09/1999 FRZ-CLS (PF/98-99) (n. 45.1/1999)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda e mappa di Catasto Terreni del fabbricato ed area esclusiva a corpo:

rimanente parte del mappale 65, area di accesso comune nel mappale 65, porzione di area esclusiva di proprietà di terzi, mappale 1387, mappale 2328, 107 e 1530.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (07 dicembre 2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9 febbraio 1991 per diversa distribuzione degli spazi interni, precisato che nella stessa non è riportata la piccola tettoia chiusa posta nel retro per alloggio della caldaia.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9 febbraio 1991 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022; visura catastale estratta dallo scrivente in data 5 ottobre 2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale nel nucleo antico di Cuveglio, facilmente, raggiungibile da strada che si distacca dalla Strada Statale 394, zona con la presenza di abitazioni; nelle cui vicinanze vi è frequentato centro commerciale con sportello bancario ed in poco tempo è possibile raggiungere il palazzo del Municipio ed il centro del paese con la presenza di attività di vicinato. Il paese di Cuveglio è servito da automezzi di servizio pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona 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 verso Varese e Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Vi è la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, e di scuole.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo col custode giudiziario in data 7 dicembre 2022, presente il sig. [REDACTED] ed altra persona ad oggi occupante senza titolo che ha chiesto al custode di poter abitare l'immobile fino a quando gli potrà essere consentito, corrispondendo una indennità mensile.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo 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".

- Motivo per il quale ho ritenuto non necessario accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica della presenza di eventuali locazioni.

(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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 ottobre 2022 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:**

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 14 novembre 2012 ai numeri 18581/2723** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 23 ottobre 2012 repertorio 1501 a favore di "[REDACTED]" con sede in Montebelluna (TV) codice fiscale 002087400266 a carico dell'esecutato [REDACTED] per la sua proprietà in Cuveglio correttamente identificata col mappale 179 (unità negoziale 1) e di altro nominativo per immobile di sua proprietà in Marchirolo (unità negoziale 2).
 Importo capitale: € 50.000,00
 Importo complessivo: € 50.000,00
 Interessi: € - - - -
 Spese: € - - - -
 Tasso interesse annuo: - - - -

A margine della nota è presente annotazione che si iscrive per la minor somma di € 50.000,00.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 2 gennaio 2007 ai numeri 40/12** atto del 14 dicembre 2006 repertorio n. 3449/2740 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cuggiono, a favore di “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in Siena codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato
 - quale Terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per quota di 1/1
 - [REDACTED] nata a Grotteria il 9 settembre 1949 codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

Importo capitale € 110.000,00
 Importo complessivo € 220.000,00
 Tasso interesse annuo 5,352%
 Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni relative alle pat-
 tuizioni del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13 dicembre 2021 repertorio 2646 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 24 gennaio 2022 ai numeri 1061/743** promosso da “[REDACTED] [REDACTED]” con sede in Napoli codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato signor [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Pignoramento eseguito per la somma di € 120.683,51 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 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 5 ottobre 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Fabbricato che non è posto in edificio condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Attestazione non presente agli atti.

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

Fabbricato che non è parte di condominio.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 ottobre 2022 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'esecutato [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per l'intero, in atto dichiaratosi in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Cusano Milanino in data 21 giugno 2005 repertorio 40406/11474 da società "[REDACTED]" con sede in Parabiago codice fiscale [REDACTED] **trascritto a Varese in data 18 luglio 2005 ai numeri 21002/11875.**

In atto si legge quanto segue: *"in Comune di Cuveglio, alla via Luciano Manara n. 5, e precisamente: "appartamento composto da un vano soggiorno, un vano con angolo cottura e zona pranzo al piano terra; da una camera, un locale stieria, disimpegno e servizio al primo piano, collegati da scala interna, con annessa porzione di cortile pertinenziale al mappale 65 (sessantacinque), e con diritto alla corte al mappale 234 (duecentotrentaquattro) e all'accesso al mappale 64 (sessantaquattro). Confini in corpo ed in contorno: la restante porzione del mappale 65, il mappale 64, il mappale 107, proprietà di terzi. Il tutto è riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune, a seguito di denuncia di variazione presentata in data 9 febbraio 1991 protocollo n. 8/1991, come segue: foglio 8, sezione urbana CU, mappale 179 via Luciano Manara n. 5, Piano T-1, Categoria A/4, classe 8, vani 4 – R.C. Euro 169,40. Lo stesso fabbricato per corrispondenza e duplicazione è riportato nel Catasto dei Terreni di detto Comune al foglio logico 9, mappale 65 (sessantacinque) fabbricato rurale di ha 0.02.00. La porzione immobiliare viene trasferita nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà, su tutte le parti comuni, del fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, così come pervenuta e posseduta. Detta porzione immobiliare risulta fatiscente e completamente necessaria di ristrutturazione, nonché di messa a norma di tutti gli impianti. Prezzo convenuto e quietanzato di € 65.000,00.*

Al quadro D della nota di trascrizione, non è presente alcuna annotazione.

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Alla "██████████" con sede in Parabiago codice fiscale 039863440960 la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Varese il 27 maggio 2004 repertorio 282, registrato a Varese il 22 giugno 2004 al n. 1651 serie 4 e **trascritto a Varese il 16 aprile 2005 ai numeri 10104/5593**. Soggetto contro ██████████ nato a Baunei il 4 marzo 1958.
- o Al sig. ██████████ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per divisione con ██████████ nata a Baunei il 4 marzo 1958 e ██████████ nata a Gairo il 20 marzo 1963 con atto in data 15 dicembre 1989 repertorio n. 68366 del dott. ██████████ **trascritto a Varese in data 8 gennaio 1990 ai numeri 250/197**.
- o Acquisto di ██████████, ██████████ e ██████████, da ██████████ nata a Cuveglio il 18 novembre 1914, con atto in data 30 dicembre 1985 repertorio n. 47722 del dott. ██████████, registrato a Varese il 16 gennaio 1986 al numero 396 e **trascritto a Varese il 28 gennaio 1986 ai numeri 1833/1550**.

(all. E: note di trascrizioni dei tre titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cuveglio in data 15 dicembre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, si è rilevato quanto segue.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al primo settembre 1967, come da Piano di Governo del Territorio che lo pone nel tessuto storico ante 1860.

Sono state rilevate

- Autorizzazione edilizia in data 19 settembre 1986 a nome ██████████ per il rifacimento del tetto di fabbricato in via Manara n. 5 (pratica edilizia nella quale non ci sono grafici);
- Autorizzazione edilizia in data 21 luglio 1986 a nome ██████████ per lavori di straordinaria manutenzione relativi al risanamento igienico sanitario interno di fabbricato in via Manara (pratica edilizia nella quale non ci sono grafici);
- Autorizzazione edilizia in data 24 giugno 1987 a nome ██████████ per il rifacimento di due solette interne del fabbricato in via Manara 5 (pratica edilizia nella quale non ci sono grafici)

- Autorizzazione edilizia in data 22 luglio 1988 a nome [REDACTED] per lavori di rifacimento della soffittatura di due locali nel fabbricato sito in Cuveglio via Manara 5 (pratica edilizia nella quale non ci sono grafici);
- Autorizzazione edilizia in data 8 ottobre 1987 a nome [REDACTED] per ristrutturazione del tetto (pratica edilizia nella quale non ci sono grafici).

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia n. 36/90 rilasciata in data 18 giugno 1990 al sig. [REDACTED] per il recupero edilizio di fabbricato. Abitabilità rilasciata in data 7 dicembre 1994. Il grafico agli atti rappresenta l'immobile in oggetto nella sua attuale consistenza.

(allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Concessione edilizia 36/90, abitabilità, parte del grafico di progetto).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (7 dicembre 2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, eccezion fatta per il piccolo accessorio esterno nel quale vi è la caldaia, per il quale dovrà essere presentata richiesta di sanatoria edilizia con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva, compresa planimetria di variazione catastale con inserimento in mappa di modesta entità € 3.000,00.

L'immobile in oggetto secondo il vigente PGT del Comune di Cuveglio risulta azionato in Ambito "Tessuto Storico ante 1860" per il quale le Norme Tecniche di Attuazione riportano che comprende le parti più antiche dell'assetto insediativo ed il nucleo generatore dell'abitato, anche ove trasformate nel tempo con interventi di epoca contemporanea; in esso sono compresenti tipologie originarie a cortina, a corte ed in misura minore di edificio singolo. Secondo un approccio orientato alla tutela ed al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'articolo 4 del piano delle regole e compatibilmente con le indicazioni puntuali fornite dalle apposite schede.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un fabbricato di tipologia popolare posto in parte antica del paese di Cuveglio, raggiungibile da strada che si diparte dalla centrale Strada Statale 394 e raggiunge piccolo piazzale di fronte alla chiesa di S. Antonio. Da qui si diparte strada dalla quale ci si immette in un vicolo tra vecchi fabbricati che conduce a spazi interni dai quali si accede all'area recintata che conduce all'immobile in oggetto.

Si compone di un locale, cucina nella quale vi è scala a chiocciola che conduce al primo piano nel quale vi è disimpegno, bagno con lavabo, wc, doccia, bidet, ripostiglio ed una camera. Vi è anche scala esterna di proprietà che conduce al primo piano. Nell'area esterna antistante porzione di terreno, e nella striscia di terreno retrostante vi è piccolo accessorio per il

ricovero di caldaia per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria. Nell'area antistante spazi per accesso comuni con altre proprietà come rappresentati nella planimetria catastale.

Fabbricato ubicato in luogo al momento attuale di difficoltoso accesso per una automobile, senza autorimessa ed una automobile può essere posteggiata in spazi non vicini, esempio zona piazza ove vi è la chiesa.

In Cuveglio sono presenti attività di vicinato, attività artigianali e centri commerciali tutti facilmente raggiungibili, così come il palazzo del Municipio e sportello bancario.

L'unità in oggetto, ristrutturata all'inizio degli anni novanta del secolo scorso, si presenta con finiture di normale qualità e presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, porta di ingresso in legno, porta nel retro in metallo, porte interne in legno con specchiature per vetri, serramenti esterni in pvc con doppio vetro scala a chiocciola interna pavimentata, davanzali in pietra serizzo.

Presenza di impianti idrico, elettrico, gas metano. Riscaldamento con caldaia posta in accessorio esterno che fornisce anche acqua calda sanitaria; radiatori metallici.

Facciate esterne tinteggiate e scala esterna in cemento con finitura bocciardata.

Area esterna a prato.

Fabbricato di originaria struttura, con soletta in latero cemento, copertura con tegole di laterizio poggianti su struttura di legno.

Altezza interna piano terra metri 2,54, piano primo metri 2,52.

L'unità sviluppa una superficie lorda di circa 43 m² per piano, accessorio esterno per ricovero caldaia circa 2 m², balcone di arrivo scala esterna circa 3 m², area libera antistante e retrostante circa 70 m².

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e normale qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto Elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

Intonacate e tinteggiate

Rivestimento

(componente edilizia): Rivestimento bagno in ceramica
condizione: buone

Pavim. Interna

Ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in pvc con doppi vetri;
condizioni: buone
Protezione persiane ad ante
condizioni: buone

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia legno condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale per riscaldamento Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico</i>	tipologia: con caldaia da rivedere e probabilmente da sostituire Certificazioni: non rinvenute

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	Sup. lorda di pavimento	86,00	100%	86,00
Accessorio esterno	sup lorda di pavimento	2,00	25%	0,50
Balcone	Superficie	3,00	0,30	0,90
Aree esterne	Superfici	70,00	10%	7,00
TOTALE		161,00		94,40 Arrotondata 95,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**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:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio che riporta valori per unità abitabili in buono stato da € 700,00 a € 900,00 a m²
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio – 1 semestre 2022 riporta valori per abitazioni civili in stato conservativo normale da € 850,00 a € 1.050,00 a m²
 - Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultate proposte di vendita per unità immobiliari di tipologia simile al prezzo richiesto tra € 800,00 ed € 900,00 a m².

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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, considerata la mancanza di autorimessa, i posteggi posti non nelle immediate vicinanze, la copertura dell'accessorio esterno in eternit da rimuovere, smaltire e sostituire, viste altre perizie per immobili nelle vicinanze, si attribuisce valore a m² di € 850,00, pari alla media dei valori OMI e il minimo di Camera di Commercio.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con accessori	95,00	€ 850,00	€ 80.750,00
TOTALE	95,00	€ 850,00	€ 80.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.750,00
Valore corpo	€ 80.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	95,00	€ 80.750,00	€ 80.750,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 <u>5%</u> 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:	- € 4.037,00
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:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Arrot. € 73.713,00

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:

€ 00,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per
arrotondamento**

€ 74.000,00

**Al fabbricato in Cuveglio via Manara n. 5, Foglio 5 mappale
179, è stato attribuito il valore di € 74.000,00.**

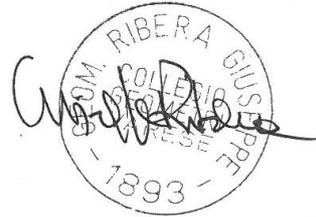
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene
operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Nel seguito quattro foto di esterni e sei di interni dell'unità

Con osservanza

Varese, 27 dicembre 2022

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultima scheda catastale in atti al NCEU del 9 febbraio 1991 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022;
visura catastale estratta dallo scrivente in data 5 ottobre 2022, estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo)

Allegato C Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici +
note - aggiornata alla data 5 ottobre 2022)

Allegato D copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e
nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato E Note di trascrizioni dei tre titoli estratte dallo scrivente

Allegato F istanza accesso atti edilizi, Concessione edilizia 36/90, abitabilità, parte del grafico di progetto

Invio perizia alle parti

