



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 152/2023

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione in Comune di Cuveglio
Via Marche n. 17

Esperto alla stima: Allegra Geom. Costantino
Email: geomallegra@gmail.com
Pec: costantino.allegra@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio Cu/5, particella 1699, sub 10

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio Cu/5 particella 2547, sub 501

2. Possesso

Bene: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Possesso: Al momento del sopralluogo LIBERO.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si, immobile al piano

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Creditore Procedente: CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: si





Bene in CUVEGLIO
Lotto UNICO
Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T in fabbricato residenziale plurifamiliare, zona centrale di Cuveglio.

Identificativo corpo: A e B

Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Via Via Marche 17 – Cuveglio (VA)

Unità immobiliare posta al piano T con autorimessa pertinenziale al piano T.

L'immobile risulta ubicato in Comune di Cuveglio Sezione Cuveglio in Via Marche n. 17 in zona centrale del paese, ottimamente servita. Trattasi appartamento sviluppato su piano terreno, oltre ad autorimessa piano terreno in contesto di fabbricato plurifamiliare con accesso entrambi da corte comune, composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera. L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni come di seguito descritto:

- Facciate esterne intonacate e tinteggiate in sufficienti condizioni
- Manto di copertura in laterizio in sufficienti condizioni
- Serramenti in legno senza vetrocamera in pessime condizioni
- Pavimenti in ceramica in sufficienti condizioni
- Intonaci interni con presenze di umidità
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi

Non vengono rilevate le certificazioni degli impianti.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]

- Proprietà per 1/1

Descrizione:

CORPO A

Comune di CUVEGLIO

Abitazione di tipo civile: Sez. Cu, Fg. 5, Mapp. 1699 sub 1 - Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 79 mq, totale escluse aree





scoperte 79 mq - rendita € 150,81 – piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 11.11.2014 in atti dal 11.11.2014 n.77796/14
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- scrittura privata del 11.12.1981 in atti dal 01.08.1994 vendita n. 1289/82
- costituzione del 11.11.1981 in atti dal 01.08.1994 n. A00019.900/1982

CORPO B

Comune di CUVEGLIO

AUTORIMESSA: Sez. CU Fg. 5, Mapp. 2547 sub 501 - Cat C/6, - classe 2,
consistenza mq. 11 – sup. catastale totale 16 mq, - rendita € 14,20 – piano: T

Dati derivanti da:

- variazione del classamento del 19.06.2019 n. VA0075188 in atti dal 19.06.2019
- variazione della destinazione del 18.06.2018 n. VA0064423 in atti dal 19.06.2018

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

cortile comune, altra proprietà, strada comunale Via 24 maggio, strada comunale Via Marche;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

altra proprietà, cortile comune, altra proprietà;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (24.01.2024) l'immobile in oggetto:

-Abitazione di tipo civile: Sez. Cu, Fg. 5, Mapp. 1699 sub 1 **NON** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 21.01.1981 in quanto risulta demolita una porzione del muro divisorio cucina/soggiorno, manca inoltre la rappresentazione grafica di una finestra nel locale soggiorno.

-Autorimessa: Sez. CU Fg. 5, Mapp. 2547 sub 501 è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 19.06.2018

Si fa presente che nella planimetria catastale è indicato erroneamente il subalterno 502 al posto del 501.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese, l'immobile è posto nelle immediatezze del centro di Cuveglio, in zona residenziale in contesto plurifamiliare, con finiture dell'epoca di costruzione e con livello di manutenzione esterno in parte sufficiente mentre internamente risulta in pessimo stato, in contesto con buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia datata con edifici ristrutturati, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa 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 a mezzo autobus extraurbani; a circa 10 km si trova la stazione ferroviaria e la stazione marittima di con i traghetti di Navigazione lago Maggiore e collegamenti con la sponda piemontese.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, presenza di scuole e servizi alla persona.

Zona a buon flusso turistico vista la vicinanza con il confine Italo-Svizzero

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto Unico

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24 Gennaio 2024 ad ore 10.00 a seguito di contatti telefonici con Custode Immobiliare. (Dopo n. 2 tentativi falliti in data 21.11.2023 e 18.01.2024. per assenza dell'esecutato o delegato per esso)

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'incaricato della GIVG, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

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 02.02.2024 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:*

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:

✓ **Intesa e Volontari - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 09.07.2018 ai nn. 13882/1457, atto del 09.07.2018 rep. 60/50 a rogito Notaria Alessandra Angelone Italiana, a favore di "Banca piccolo credito varesinese spa" con sede in Saronno gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati. Importo capitale € 62.400,00 Totali € 112.320,00 Durata 30 anni.**





4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto Unico

Nulla da rilevare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile in quanto Piano Terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Si rileva presenza dell'Attestato APE n. 1206200003218 allegato all'atto di provenienza con validità fino al 25.06.2028, Classe energetica certificata G con EPgl,nren pari a 457,15 Kwh/mc anno

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 1 alla data del 07.11.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]





08.12.1967, trascritto a Varese 1 in data 11.07.2018 ai nn. 13860/9944.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

per mappale 1699 sub. 10

Costituzione del 1964 (1967)
Rodini Bruno nato a Gemonio il 28.07.1930
Rodini Roberto nato a Gemonio il 15.03.1935
dal 11.12.1981
Selle Linda nata a Laveno Mombello il
dal 30.09.1991
Di Lorenzo Francesca nato a Bagheria (PA) il 03.10.1970
dal 28.07.1994
Genitali Giovanni nato a Thiene (VI) il 30.07.1936
dal 15.11.2012
Genitali Stefano nato a Cittiglio (Va) il 08.12.1967
dal 09.07.2018
Banchini Fabiana nato a Cittiglio (Va) il 29.01.1989

per mappale 2547 sub. 510

Impianto meccanografico del 30.06.1987
Rodini Bruno nato a Gemonio il 28.07.1930
Rodini Roberto nato a Gemonio il 15.03.1935
dal 11.12.1981
Selle Linda nata a Laveno Mombello il
dal 30.09.1991
Di Lorenzo Francesca nato a Bagheria (PA) il 03.10.1970
dal 28.07.1994
Genitali Giovanni nato a Thiene (VI) il 30.07.1936
dal 15.11.2012
Genitali Stefano nato a Cittiglio (Va) il 08.12.1967
dal 09.07.2018
Banchini Fabiana nato a Cittiglio (Va) il 29.01.1989

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cuveglio e in data 17.11.2023 2020 ha preso visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, come segue:

- C.E. n. 60/1977 del 12.07.1977 per ristrutturazione.
- C.E. n. 31/1980 del 11.08.1980 per variante in corso d'opera.
- C.E. n. 45/1980 del 17.10.1980 per variante in corso d'opera.
- Abitabilità del 09.02.1981
- C.E. n. 51/1996 del 07.01.1997 per formazione di box.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale





Identificativo corpo: LOTTO UNICO

Alla data del sopralluogo (24.01.2024) l'immobile ad uso residenziale NON è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

- Rispetto alla ultima pratica presentata e precisamente CE n. 45/80 in variante è stata eseguita una parziale demolizione di muro portante interno realizzato in maniera alquanto dubbia per la staticità dell'edificio, pertanto l'immobile necessita di pratica scia in sanatoria per adeguare la situazione urbanistica allo stato di fatto esistente.
- Si rileva inoltre una altezza interna pari a mt. 2.50 in luogo dei mt. 2.70 riscontrati nelle pratiche edilizie
- Nella indicazione dei prospetti c'è una finestra in più sulla Via Marche e sono diverse le finestre nel prospetto sud

Per lo stesso motivo anche la planimetria catastale non risulta coerente allo stato di fatto autorizzato.

Per quanto riguarda l'autorimessa lo stato riscontrato risulta coerente con quanto agli atti Comunali e Catastali.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare di tipologia residenziale risalente ai primi anni del 1900.

L'immobile risulta ubicato in Comune di Cuveglio in Via Marche n. 17 angolo Via 24 Maggio in zona centrale del paese, ottimamente servita. Trattasi appartamento sviluppato su piano terreno oltre ad autorimessa piano terreno composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno ed autorimessa al piano terreno, il tutto con accesso da Via Marche attraverso corte comune. Il complesso immobiliare si presenta in sufficienti condizioni come di seguito descritto:

- Facciate esterne intonacate e tinteggiate in discrete condizioni
- Manto di copertura in laterizio in sufficienti condizioni
- Serramenti in legno in scarse condizioni
- Impianto di riscaldamento da verificare

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 63,40 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.





Plafoni (componente edilizia):	Soffittati, intonaco rustico
Pareti (interne):	parte intonacate al civile e parte al rustico
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica, Ubicazione: bagni condizione: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura condizioni: scarse/sufficienti
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo; condizioni: scarse protezione: non presente
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: scarse/sufficienti
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino ferro e vetro condizioni: scarse/sufficiente
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra, termo valvole assenti condizioni: scarse Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non Presente
TV:	Non Presente
Citofono (impianto):	Non Presente
Rivestimento facciata (componente edilizia):	Rivestimento in intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	
Portone di ingresso:	
Portineria	<u>Assente</u>
Ascensore (impianto):	assente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>scarso</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>sufficiente</u>





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	63,40	100%	63,40
TOTALE		63,40		63,40

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 – 4° semestre 2023 – Camera di Commercio
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2023
- 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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto Unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	63,40	€ 500,00	€ 31.000,00
Autorimessa (C6)	A corpo x 1 posto auto	€ 10.000,00	€ 10.000,00
TOTALE			€ 41.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.000,00
Valore corpo	€ 31.000,00
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 41.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	63,40	€ 31.000,00	€ 31.000,00
B	Autorimessa	16,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

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





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:	- € 2.050,00
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:	-€ 2.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.000,00
	Arrot. € 36.000,00

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.

Con osservanza
Morazzone 06.02.2024

l'Esperto nominato
Allegra Geom. Costantino

Si Allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Verbale accesso sopralluogo

Allegato B

Ispezioni ipotecarie, Visure catastali, planimetria catastale, estratto di mappa

Allegato C

, atti comune, accesso atti comune

Allegato D

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti effettuato via email in data 06.02.2024

