

Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Penelope Spv S.r.l.



contro:

N° Gen. Rep. 1/2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dr. Valentina Leggio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Cuasso al Monte



Esperto alla stima: Arch. Bombelli Fulvio

Email: fulvio.bombelli@gmail.com

Pec: fulvio.bombelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO Lotto 001



1. Dati Catastali

Bene: via Fontana - Cuasso al Monte (D192) (VA)

Categoria: Abitazione di tipo popolare

Dati catastali: Fg. 11, Part. 7007, subalterno 1, Cat. A/4, cl. 6, Cons. 4 vani, Scala 3 Piano T-1-2, Rendita euro 185,92, superficie: Totale: 51 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq.

2. Possesso

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Possesso: Il compendio è stato rinvenuto aperto, accessibile ed in completo stato di abbandono.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Creditore Procedente: Penelope Spv S.r.l.

Creditori Iscritti: Esatri - Esazione Tributi S.p.A.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Misure Penali: a seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese in data 29.07.2022, non risultano procedimenti pendenti promossi o a carico dell'Esecutato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fontana 6 - Cuasso al Monte - 21050

Continuità delle trascrizioni: si

**Bene in Cuasso al Monte
Lotto 001
via Fontana 6**



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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di parte di vetusti fabbricati a carattere abitativo, posta in via Fontana n. 6, zona periferica di Cuasso al Monte.

Immobile, sito in via Fontana 6 - Cuasso al Monte – 21050: porzione terra-cielo di più ampio fabbricato costituito da n. 4 vani sovrapposti, comprendenti:

- . piano terra formato da ingresso comune, n. 1 locale, n. 1 vano di servizio (w.c.), comunicante con il piano superiore tramite scala interna di uso comune;
- . piano primo composta da atrio comune con scala a vista di accesso al piano superiore, n.1 locale;
- . piano secondo formato da disimpegno comune con scala a vista di accesso al piano superiore, n. 1 locale;
- . sottotetto disimpegnata da passaggio e scala ad uso comune.

Quota e tipologia del diritto:

. titolare del diritto di proprietà per 1/1 - C.F.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Penelope Spv S.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

nato a il - proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Cuasso al Monte

Abitazione di tipo popolare: Fg. 11, Part. 7007, subalterno 1, Cat. A/4, cl. 6, Cons. 4 vani, Scala 3 Piano T-1-2, Rendita euro 185,92, superficie: Totale: 51 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq.

Situazione degli atti informatizzati al 13.05.2022.

Visura attuale per immobile n. T241324/2022

Situazione Unità immobiliare dal 02.05.2012:

Dati derivanti da:

- variazione del 02.05.2012 Pratica n. VA0117519 in atti dal 02.05.2012 Bonifica identificativo catastale (n. 42725.1/2012)

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12.07.2022.

Visura storica per immobile n. T296672/2022

Situazione Unità immobiliare dal 28.08.1991 al 02.05.2012:

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 28.08.1991 in atti dal 08.11.1994 (n. 43/1991)

Situazione Unità immobiliare dal 02.05.2012:

Dati derivanti da:

- variazione del 02.05.2012 Pratica n. VA0117519 in atti dal 02.05.2012 Bonifica identificativo catastale (n. 42725.1/2012)

Situazione degli intestati dal 28.08.1991 al 04.05.1994:

- nato a il - C.F. proprietà per 1/1.



Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 28.08.1991 in atti dal 08.11.1994 (n. 43/1991)

Situazione degli intestati dal 04.05.1994 al 04.05.1994:

nato a il - C.F. proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

Atto del 04.05.1994 Pubblico Ufficiale Gaudenzi C. Sede VARESE (VA) Repertorio n. 55482.
COMPRAVENDITA Voltura n. 9460.1/1994 in atti dal 08.03.1997

Situazione degli intestati dal 04.05.1994 al 02.05.2012:

nato a il - C.F. proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 04.05.1994 Pubblico Ufficiale Gaudenzi C. Sede VARESE (VA) Repertorio n. 55482 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione n. 640 registrato in data 17.05.1994 - Voltura n. 9460.1/1994 - Pratica n. 416834 in atti dal 27.10.2001

Coerenze dell'abitazione da nord come da planimetria catastale n. T243853 del 13.05.2022:

Per tutti i piani, Altre Unità Immobiliari su tre lati, affaccio su strada pubblica (via Fontana) ad ovest.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.05.2022) il fabbricato in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU prof. N. 43 del 28.08.1991.

Allegato C: documentazione catastale

C1. visura storica per immobile del 12.07.2022;

C2. Visura attuale per immobile del 13.05.2022;

C3. Scheda in atti al NCEU in data 28.08.1991 estratta dallo scrivente in data 13.05.2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Frazione periferica - Borgnana - del Comune amministrativo di Cuasso al Monte, in cui sono insediati complessivamente 3.500 abitanti circa.

Area urbanistica:

Ambito di consolidata edificazione a carattere residenziale (ad alta densità), carente di opere di urbanizzazione primaria (strade con modesto calibro e mancanza di parcheggi pubblici).

Principali collegamenti pubblici:

Nell'ambito comunale sono presenti scarse infrastrutture viarie che non permettono un agevole collegamento con il capoluogo di Provincia (circa 15 km.) e con il confinante territorio svizzero (circa 5 km.).

Servizi offerti dalla zona:

Assenza di servizi di vicinato (attività commerciali) e alla persona, ubicati questi esclusivamente nella frazione capoluogo.

3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha preso contatto con il Custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese G.I.V.G. s.r.l., per concordare la data di un primo accesso all'immobile pignorato ed in tale occasione dare inizio alle operazioni peritali.



Il Custode giudiziario ha provveduto ad avvisare il creditore procedente - fissando per il giorno 16.05.2022, alle ore 15,00 presso l'immobile pignorato - la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, regolarmente svoltesi e terminate alle ore 15,30.

L'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese non ha reputato necessaria la compilazione della "scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c. ".

Con l'assistenza del medesimo incaricato si è provveduto a:

- a. verificare la consistenza e l'esatta identificazione dell'immobile;
- b. effettuare le misurazioni dei vani - ritenute utili -, constatare le caratteristiche strutturali e di finitura dei manufatti ed effettuare le opportune riprese fotografiche;
- c. accertare lo stato di manutenzione e conservazione del bene;
- d. eseguire i debiti riscontri con la documentazione grafica acquisita presso il Catasto, redigendo nel contempo il "verbale di sopralluogo con C.T.U."

Allegato A: accertamenti preliminari

- A1. Verbale di sopralluogo con CTU;
- A2. 1^ relazione di custodia giudiziaria;
- A3. Richiesta Comune di Cuasso al Monte;
- A4. Richiesta Comune di Brusimpiano;
- A5. Richiesta Comune di Clivio;
- A6. Risposta Comune di Clivio.
- A7. Risposta Comune di Brusimpiano;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 15.07.2022 per 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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 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 legale: iscritta a Varese in data 30.05.2005 ai nn. 15281/2910 costituita con atto in data 12.05.2005 n. 9409/117 a favore di "Esatri - Esazione Tributi S.p.A" con sede in Milano (MI) cf. 09816500152 contro ' ' nato a il ' cf. per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.
Importo capitale: € 14.082,24
Importo complessivo: € 28.164,48

Ipoteca Volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 28.03.2014 ai nn. 4087/570**, atto in data 04.05.1994 rep. 55481 a rogito Notaio Carlo Gaudenzi di Varese, a favore di "Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A." con



sede in Milano c.f. 10516020152 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro nato a . il , quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, Debitore non datore di Ipoteca nato a il
Importo capitale € 33.569,70
Importo complessivo € 83.924,25



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficio Unico Esecuzioni Tribunale di Varese - il 13.12.2021 Rep. 2742/2021 trascritto presso l'Agenzia Entrate di Varese - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03.02.2022 ai nn. 1830/1286 di formalità a favore di PENELOPE SPV S.r.L con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510261 contro nato a il (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

Si riporta l'annotazione presente nella Sezione D della nota:

In data 18.11.2021 è stato notificato al signor atto di precetto per il pagamento della somma di € 58.629,30, oltre alle spese dell'atto, le successive spese occorrente, le mensilità maturande, gli interessi di mora ed ogni altra somma dovuta.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Ispezione ipotecaria del 15.07.2022

Allegato B: copia ispezioni Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio di consultazione telematica in data 15.07.2022: Pignoramento Immobiliare nn. 1830/1286 del 03.02.2022.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali interne dei locali pignorati, si precisa che non risulta ipotizzabile né una ragionevole proposta di rimozione/superamento delle barriere architettoniche, né indicarne un presumibile costo.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'Unità Immobiliare in questione, non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali e precedenti proprietari (nel ventennio):

La proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'Esecutato, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito dott. Carlo Gaudenzi, Notaio, in data 04.05.1994, **trascritto a Varese in data 30.05.1994 ai nn. 7035/5193**, da

✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dalla visura degli atti costituenti la strumentazione urbanistica generale comunale (PGT), **il fabbricato è stato edificato anteriormente alla data del 2 settembre 1967.**

In aggiunta, per la visione sia degli atti di archivio che delle eventuali successive modifiche, lo scrivente ha presentato istanza accesso atti al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cuasso al Monte in data 12.07.2022, reiterata in data 27.07.2022.

Come risulta dal documento ricevuto, si evince che "... agli Atti non risulta alcuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto."

Allegato D: documento Ufficio Tecnico Comunale di Cuasso al Monte

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo, ad un confronto tra i documenti consultati (PGT) e le verifiche in sito, emerge che il fabbricato in questione, appartiene al Nucleo di Antica Formazione - Borgnana, risalente ad una edificazione ante 1863 (PdR 3b): tale ambito risulta disciplinato dall'art. 15 PdR - NT.

Alla data del sopralluogo (16.05.2022) il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU prot. N. 43 del 28.08.1991.

Descrizione della proprietà

Trattasi di porzione terra-cielo di più ampio e vetusto fabbricato a carattere abitativo, posta in via Fontana n. 6, zona periferica di Cuasso al Monte accessibile direttamente da una strada di ridotto calibro stradale, tramite portoncino di ingresso in legno.

Il fabbricato che include il bene in questione si sviluppa su tre piani f.t., oltre ad uno spazio sottotetto e si compone di diverse unità abitative.

La proprietà comprende n.4 vani sovrapposti della superficie in pianta di circa mq. 15 corrispondente ad una superficie catastale complessiva di mq. 51.

Caratteristiche descrittive

Al momento del sopralluogo e dal sommario esame a semplice vista, il bene in esame risulta in uno stato di completo abbandono e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. I locali denotano l'assenza di abitanti da molto tempo, con la presenza di pochi mobili quasi completamente distrutti, a fianco di una moltitudine di rifiuti.

La scala di comunicazione con i piani superiori e i relativi ripiani (di uso comune) risultano completamente imbrattata dal guano prodotto dai volatili che trovano riparo nello spazio aperto di comunicazione con il sottotetto.

La maggior parte dei pavimenti risale all'epoca di costruzione (marmette di cemento) con alcune sostituzioni in epoca recente (ceramica).

Le pareti interno dei locali comprendono finiture di varia natura (intonaco grezzo/civile), rivestimenti di varia natura (legno, pannelli isolanti) in pessime condizioni di manutenzione.

L'assenza di qualsiasi impianto tecnologico (sanitario compreso) completa il quadro descrittivo dello stato dei luoghi.



Allegato 1: Documentazione fotografica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate utilizzando le misure riportate nella scheda catastale, integrate con rilievi in sito.

La superficie commerciale abitativa e delle relative pertinenze, viene determinata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 come codificato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI" proposte dall' Agenzia del Territorio (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI), come segue:

Livello di Piano	Destinazione Locale/vano Come da scheda catastale	Superficie lorda mq.	Altezza netta m.	Coefficiente di valutazione %	Superficie commerciale mq.
Terreno	Cucina	12,12	2,78	50	6,06
Terreno	Wc	3,24	2,00	25	0,81
Primo	Camera	17,02	2,25	50	8,51
Secondo	Camera	17,02	2,35	50	8,51
Sottotetto	Sottotetto	17,02	1,95	15	2,55
T - 1 - 2	Atrio/Disimpegno comune	10,82	Media 2,30	25	2,71

29,15
Arrotondata
29,00

TOTALE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

In generale, il Perito, nella valutazione di un bene immobile, tiene conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, 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 il caso di specie, corre l'obbligo di evidenziare quanto segue:

il contesto territoriale di riferimento è costituito da un piccolo Comune pedemontano (territorio della Valceresio, posto a circa 520 m. s.l.m.), particolarmente apprezzato per i suoi valori ambientali cui fa riscontro però, negli ultimi anni, un trend negativo di crescita della popolazione, con una progressiva contrazione del mercato immobiliare e conseguente diminuzione di acquisti di immobili come prima residenza.

Inoltre la recente dismissione del polo sanitario (quale eccellenza nella riabilitazione neuromotoria e pneumologica), ha ulteriormente contribuito ad indebolire l'attrattiva territoriale a carattere ricettivo (recentemente l'Amministrazione Comunale ha ridimensionato le previsioni di sviluppo abitativo originariamente previste nel PGT).



- come sopra evidenziato, il relativo contesto edilizio è rappresentato dall'originario nucleo storico della frazione Borgnana edificato ante 1863 (cfr. PGT - Tav. DdP - sistema insediativo: soglie storiche dell'edificato), caratterizzato da vetusti fabbricati parzialmente disabitati (presenza di diversi annunci di vendita), carente dei primari servizi alla persona.
- tutti gli stabili che prospettano sulla via Fontana necessitano di diverso grado di intervento di ristrutturazione: in particolare l'edificio in questione risulta classificato come "non ristrutturato, fatiscente", contraddistinto peraltro dalla presenza in facciata della decorazione lapidea sopra descritta (cfr. PGT - Tav. PdR - Nuclei di Antica Formazione - stato e qualità di attuazione degli interventi - Borgnana).
- il bene in questione è il risultato di frazionamenti del primario impianto edilizio che ha portato però ad identificare una porzione di immobile, **allo stato attuale, privo di appetibilità (e quindi di valore) se immesso sul mercato** in quanto sprovvisto di autonomia propria funzionale: per accedere ai diversi locali posti l'uno sopra l'altro bisogna utilizzare in disimpegno comune con altre Unità Immobiliari.

Al fine di rendere più realistica e rapida - nell'ambito della procedura esecutiva - la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, va ipotizzato un utilizzo del bene stesso nell'ambito di un più generale progetto di ristrutturazione edilizia - ancorchè di fattibilità remota -.

In tal modo il bene in questione potrà essere valutato come componente edilizio complementare (vani accessori).

Il tutto all'interno di un contesto 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.

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.

8.2 Fonti di informazione

L'Osservatore di mercato immobiliare che si ritiene maggiormente aderente alla "inconsueta" realtà sopra descritta, a giudizio dello scrivente, è identificabile nel "Listino Prezzi degli Immobili corrispondenti ai valori medi di mercato rilevati, per l'anno 2021, dalla C.C.I.A.A. di Varese, riferiti al Comune di Cuasso al Monte e relativi ad unità abitative da ristrutturare";

Allegato 2: C.C.I.A.A. di Varese - Rilevazione prezzi degli immobili - 2021

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del bene descritto nella presente relazione,

- valutato 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:



8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto

Destinazione	Superficie Commerciale mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo
Locali rustici	29,00	€ 310,00	€ 8.990,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**8.4.1 Abbattimento forfettario**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia:

- € 449,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 8.540,50

Arrotondato

€ 8.500,00

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

Castiglione Olona, 26 agosto 2022

l'Esperto nominato
arch. Fulvio Bombelli

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: accertamenti preliminari

- A1. Verbale di sopralluogo con CTU;
- A2. 1^ relazione di custodia giudiziaria;
- A3. Richiesta Comune di Cuasso al Monte;
- A4. Richiesta Comune di Brusimpiano;
- A5. Richiesta Comune di Clivio;
- A6. Risposta Comune di Clivio.
- A7. Risposta Comune di Brusimpiano;

Allegato B: copia ispezioni Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio di consultazione telematica in data 15.07.2022: Pignoramento Immobiliare nn. 1830/1286 del 03.02.2022.



Allegato C: documentazione catastale

C1. visura storica per immobile del 12.07.2022;

C2. Visura attuale per immobile del 13.05.2022;

C3. Scheda in atti al NCEU in data 28.08.1991 estratta dallo scrivente in data 13.05.2022.

Allegato D: documento Ufficio Tecnico Comunale di Cuasso al Monte

Allegato 1: Documentazione fotografica;

Allegato 2: C.C.I.A.A. di Varese - Rilevazione prezzi degli immobili - 2021.

Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante

Copia di cortesia per il Giudice dell'Esecuzione

Invio perizia alle Parti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it