



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 147/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Popolare di Puglia e Basilicata

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Miro Santangelo

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese Como GIVG.S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Roberto Capra**

CF: CPRRR161E28F704T  
telefono: 3296903610  
email: architetto-capra@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 1 di 28

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2017

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio 18, della superficie commerciale di **45,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Appartamento al piano terra di due locali e servizio igienico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: a nord part. 153, a est cavedio comune, a sud part 155 sub 701, a ovest part. 154 superficie catastale totale mq. 44.

**B** appartamento a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio 18, della superficie commerciale di **89,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Appartamento al piano terra di tre locali oltre servizio igienico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 100,46 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio , piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: a nord part. 155 sub 502, a est cavedio comune, a sud via XXIV Maggio, a ovest part. 154 superficie catastale totale mq. 85.

**C** rustico a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Fabbricato accessorio su due livelli.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 152 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio , piano: T-1, intestato a ██████████  
Coerenze: A nord part. 151 indi cortile comune part. 154 con prosecuzione a est, a sud via XXIV Maggio, a ovest part. 50.  
Superficie catastale totale 57 mq.

**D** appartamento a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio 18, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Appartamento al piano primo di cinque locali oltre cucina e due servizi igienici.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio, piano: 1, intestato a ██████████  
Coerenze: a sud altra unità immobiliare, a est cavedio comune, a sud via XXIV Maggio, a ovest cortile comune;  
superficie catastale totale mq. 151; totale escluse aree scoperte mq. 150.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

343,32 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.138.652,00



tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 3 di 28



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 117.854,20

Data della valutazione:

21/02/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili A, B, C risultano liberi; l'immobile D è affittato con contratto scaduto il 9/8/2023.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono comproprietari; ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati effettuati avvisi ai creditori iscritti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza, costituito da atto di acquisto e decreto di trasferimento immobile.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali; i diritti di comproprietà e gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

#### 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2007 a firma di Notaio Volpe Bruno ai nn. 177177/20160 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Varese ai nn. 19444/4926, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 221.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotazione n. 2555 del 09/12/2013 Atto di rinegoziazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2010 a firma di Equitalia Pragma Spa ai nn. 47/10610 di repertorio, iscritta il 16/11/2010 a Varese ai nn. 20564/4852, a favore di Equitalia Pragma Spa, contro [REDACTED], derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 193/01.

Importo ipoteca: €. 77.590,18.  
Importo capitale: €. 38.795,09



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/04/2017 a firma di Unep Tribunale di Varese ai nn. 1598 di repertorio, trascritta il 05/06/2017 a Varese ai nn. 10011/6702, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scpa, contro ██████████, derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

annotazione a trascrizione, stipulata il 03/07/2007 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 317/2007 di repertorio, trascritta il 25/10/2011 a Varese ai nn. 7082/1266, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop a R.L., contro ██████████, derivante da restrizione di beni

annotazione a iscrizione, stipulata il 03/07/2007 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 312/2007 di repertorio, trascritta il 20/04/2011 a Varese ai nn. 7086/1270, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a R.L., contro ██████████, derivante da restrizione di beni

annotazione a iscrizione, stipulata il 03/07/2007 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 312/2007 di repertorio, trascritta il 20/04/2011 a Varese ai nn. 7085/1269, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. coop a R.L. , contro ██████████, derivante da restrizione di beni.

Patti speciali

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **non vi è condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune

Ulteriori avvertenze:

nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 27/06/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 312 di repertorio, trascritto il 25/07/2007 a Varese ai nn. 18240/10920, in forza di decreto di trasferimento immobili

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/1994 fino al 27/06/2007), con atto stipulato il 12/12/1994 a firma di Notaio Ferrara Antonino ai nn. rep 3378 di repertorio, trascritto il 16/12/1994 a Varese ai nn. 17169/11714, in forza di atto di compravendita



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

Considerata la vetustà del fabbricato, comunque antecedente al 1/9/1967, non vi sono agli atti comunali pratiche edilizie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 15/03/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto storico ante 1942. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO 1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 del presente piano delle regole e compatibilmente con le indicazioni puntuali fornite dalle apposite schede. 2. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi: a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari); b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'isopercezione in cui ricade l'edificio; c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili - a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento; d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari; e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo. 3. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero. 4. Sottostanno alla procedura di progetto urbano - le ristrutturazioni, senza demolizione, - le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione, ammesse solo in caso di eliminazione di superfetazioni, - gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari. In ogni caso, l'amministrazione può imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela ed a rafforzamento delle dotazioni territoriali. 5. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione. 6. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati: a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni; b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico; c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza; d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente; e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici; f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti; 7. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso - in termini incentivanti - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente

eliminate. 8. E' ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato; la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito. 9. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: a) Funzioni commerciali con Cu A b) Funzioni terziarie con Cu A c) funzioni produttive ed agricole di ogni tipo.

10. E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada - alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali), - all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista, - all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie: a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo); b) esercizi con cucina tipica lombarda: (ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale); c) pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»); d) bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell' esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura); e) bar-caffè e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini); f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere); g) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni. E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri costruttivi, la destinazione - all'uso terziario; - all'uso quale sede di gruppi ed associazioni. 11. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1,0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 m e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti. 12. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite dal presente piano delle regole. Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile. 13. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni: le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nella isopercettiva in cui ricade l'edificio; nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione- ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinaria; l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde); nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui. 14. Sulle aree

inedificate (aree verdi di frangia del tessuto storico) che si interpongono al tessuto storico o ne formano il segmento liminare, è esclusa – per ragioni identitarie – ogni trasformazione, ivi compresa la soppressione (senza sostituzione) delle essenze ad alto fusto. E' tuttavia consentita la realizzazione di n.1 accessorio nella misura massima di 30mq , nel rispetto del rapporto di copertura pari al 25% e dell'indice di permeabilità apri al 30% della Sf. 15. Per i fabbricati identificati come "residenza storica dispersa" si applicano le disposizioni del presente articolo. In caso di provata insussistenza dei caratteri storici e architettonici dei fabbricati, dimostrata mediante la presentazione di idonea documentazione, si applicano le disposizioni dell'art.34 "Tessuti dell'edificazione dispersa"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a quanto ultimato

BENI IN CUVEGLIO VIA VENTIQUATTRO MAGGIO 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio 18, della superficie commerciale di **45,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al piano terra di due locali e servizio igienico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: a nord part. 153, a est cavedio comune, a sud part 155 sub 701, a ovest part. 154  
superficie catastale totale mq. 44.

tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 8 di 28



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale campo dei fiori.



#### SERVIZI

centro sportivo  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
supermercato  
centro commerciale  
verde attrezzato

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m  
autostrada distante 35 km  
ferrovia distante 8 km

nella media

al di sopra della media

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

nella media

nella media

al di sotto della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si esprime al piano terra di uno stabile in centro storico, in lato fronte via XXIV Maggio con cortile comune aperto.

La particella catastale comprende due unità abitative; con accesso dall'ingresso principale, l'una in lato sinistro (oggetto del presente corpo) l'altra in lato destro.

L'abitazione ha derivazione principale sul locale soggiorno, aperto su cucina e servizio igienico. Il secondo accesso è stato chiuso con la formazione del bagno.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete frutto di recente restauro pur parziale; le restanti parti esterne conservano i medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al piano terra è in piano. L'ingresso al corpo immobiliare è possibile con il superamento di due gradini; all'interno vi è un altro gradino tra la cucina e il soggiorno; la fruizione da parte di persone con ridotta capacità motoria risulta difficoltosa considerata anche la piccola dimensione del bagno.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno tinto  
parte con doppi vetri parte con vetro semplice

nella media



*infissi interni:* a soffietto realizzati in pvc colorato

nella media



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
con coibentazione in assente

mediocre



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni  
pietrame con coibentazione in assente, il  
rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e

al di sotto della media



tinteggiatura

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



*plafoni:* realizzati in intonaco di cemento al civile al di sotto della media



*portone di ingresso:* ad anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura

nella media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco cementizio e tinteggiatura al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* multicanale conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica al di sotto della media



*citofonico:* voce conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica al di sotto della media



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

nella media



*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile

nella media



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

nella media



*termico:* stufa interna con alimentazione in legna i diffusori sono in assenti conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

mediocre



Delle Strutture:

*copertura:* a due falde costruita in legno

nella media



*fondazioni:* continua costruite in muratura

nella media



*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media



*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media



*travi:* costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media



CONSISTENZA:

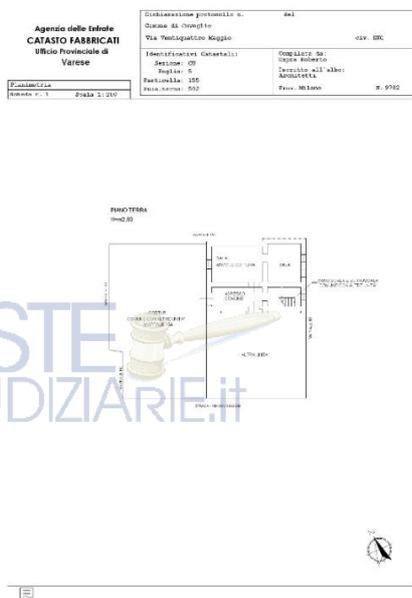
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	45,45	x	100 %	=	45,45

Totale:	45,45	45,45
---------	-------	-------





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: casa indipendente, porzione di casa da ristrutturare, su tre livelli, così composta: a piano terra ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio; a piano primo tre camere, ripostiglio e terrazzo; a piano secondo tre vani sgombero, terrazzo.

Indirizzo: via XXIV Maggio

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: € 37.688,00 pari a 267,29 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: casa indipendente, Porzione di casa su due livelli, in ristrutturazione non ultimata, composta a piano terra da soggiorno con angolo cottura e a piano primo da camera, bagno e balcone

Indirizzo: via Dalmazio Birago  
Superfici principali e secondarie: 35  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: €. 20.700,00 pari a 591,43 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Cuveglia, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq. 45,45 x €/mq. 550,00 = **€. 24.997,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.997,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.997,50**

BENI IN CUVEGLIO VIA VENTIQUATTRO MAGGIO 18

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CUVEGLIO via Ventiquattro Maggio 18, della superficie commerciale di **89,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al piano terra di tre locali oltre servizio igienico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 100,46 Euro, indirizzo catastale: via Ventiquattro Maggio, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: a nord part. 155 sub 502, a est cavedio comune, a sud via XXIV Maggio, a ovest part. 154  
superficie catastale totale mq. 85.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale campo dei fiori.



#### SERVIZI

centro sportivo  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore

nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆  
nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scuola media superiore  
supermercato  
centro commerciale  
verde attrezzato



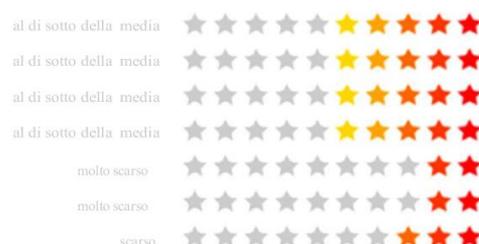
COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m  
autostrada distante 35 km  
ferrovia distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si esprime al piano terra di uno stabile in centro storico, in lato fronte via XXIV Maggio con cortile comune aperto.

La particella catastale comprende due unità abitative; con accesso dall'ingresso principale, l'una in lato sinistro, l'altra in lato destro (oggetto del presente corpo).

L'abitazione ha derivazione principale su corridoio centrale, a sinistra servizio igienico e sala, a destra cucina e camera. Attualmente in fase di ristrutturazione adibito a deposito ed autorimessa.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi scarse, stante la cantieristica interrotta; le restanti parti esterne conservano i medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al piano terra è in piano. L'ingresso al corpo immobiliare è in piano e si mantiene tale; è pertanto possibile la fruizione da parte di persone con ridotta capacità motoria al termine delle opere di restauro.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno tinto con vetro semplice od assente



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni a pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio al civile e pittura



*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento



*pavimentazione interna:* realizzata in assente



*plafoni:* realizzati in diversi



*portone di ingresso:* ad anta realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: nessuno

scarso



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco al di sotto della media  
cementizio al civile e tinteggiatura

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

al di sotto della media

*fondazioni:* continue costruite in mattoni

nella media

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

*strutture verticali:* costruite in muratura e pietra

nella media

*travi:* costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media

Degli Impianti:

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile

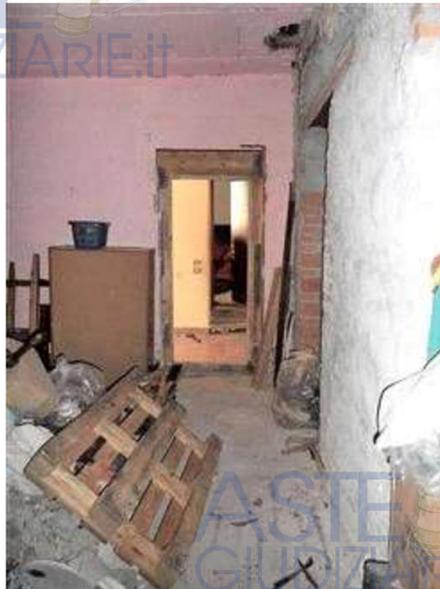
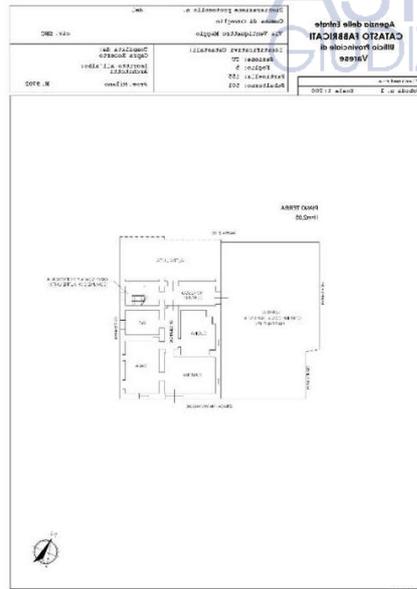
nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	89,87	x	100 %	=	89,87
<b>Totale:</b>	<b>89,87</b>				<b>89,87</b>



tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 17 di 28





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale campo dei fiori.



SERVIZI

- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- centro commerciale
- verde attrezzato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m  
autostrada distante 35 km  
ferrovia distante 8 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione si esprime su tre livelli di uno stabile di fronte e nel medesimo cortile delle altre proprietà ovvero prospettante la via XXIV Maggio.

Al piano terra vi è una autorimessa; il primo piano chiuso da muratura non è accessibile e si presenta al rustico come il second piano sottotetto, aperto nella conformazione della cascinetta.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete al piano terra attrezzato per l'alloggiamento di auto; i piani primo e secondo per quanto visibile hanno uno stato da ultimare conservano diversi medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al piano terra è in piano ma senza elettrificazione. Gli altri piani sono raggiungibili con il riporto di scale esterne.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno tinto o verniciato

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

*plafoni:* realizzati in al rustico

*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato, gli accessori presenti sono: nessuno

*protezioni infissi esterni:* ad ante realizzate in legno verniciato

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco cementizio a tratti

Degli Impianti:



*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

*copertura:* a due falde costruita in legno

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*strutture verticali:* costruite in muratura

*travi:* costruite in misto acciaio-cemento armato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 21 di 28





Coerenze: a nord altra unità immobiliare, a est cavedio comune, a sud via XXIV Maggio, a ovest cortile comune; superficie catastale totale mq. 151



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale campo dei fiori.



#### SERVIZI

centro sportivo  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
supermercato  
centro commerciale  
verde attrezzato

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m  
autostrada distante 35 km  
ferrovia distante 8 km

nella media

al di sopra della media

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

nella media

nella media

al di sotto della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si esprime al piano primo di uno stabile in centro storico, in lato fronte via XXIV Maggio con cortile comune aperto.

La particella catastale comprende tutto il perimetro del fabbricato, con accesso dall'ingresso principale; il secondo ingresso è stato chiuso.

L'abitazione ha ingresso su corridoio centrale aperto su due locali soggiorno, a destra cucina, bagno, a sinistra camera da letto matrimoniale con balcone, disimpegno notte, due camere da letto ed altro bagno.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete frutto di recente restauro pur parziale; le restanti parti esterne conservano i medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al piano terra è in piano, previo superamento di due gradini; la salita al piano primo è possibile con l'uso delle scale condominiali non dotate di servoscala od ascensore. All'interno l'abitazione è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria previo adattamento delle partizioni interne, dei serramenti e dei sanitari.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno tinto  
parte con vetro semplice

nella media



*infissi interni:* a battente in legno tinto

nella media



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
con coibentazione in assente

mediocre



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni  
pietrame con coibentazione in assente, il  
rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e

al di sotto della media



tecnico incaricato: Arch. Roberto Capra  
Pagina 24 di 28

tinteggiatura

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



*plafoni:* al civile o cartongesso

al di sotto della media



*portone di ingresso:* ad anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura

nella media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco cementizio e tinteggiatura

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* multicanale conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

al di sotto della media



*citofonico:* voce conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

al di sotto della media



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

nella media



*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile

nella media



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

nella media



*termico:* stufa interna con alimentazione in legna i diffusori sono in assenti conformità: a norma di legge salvo certificazione impiantistica

mediocre



Delle Strutture:

*copertura:* a due falde costruita in legno

nella media



*fondazioni:* continua costruite in muratura

nella media



*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sotto della media



*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media



*travi:* costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	151,00	x	100 %	=	151,00

<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>	<b>151,00</b>
----------------	---------------	---------------



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Cuveglio, zona centrale unica, destinazione residenziale, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale €/mq. min. 850,00 ed €/mq. massimo 1.100,00.

Borsini immobiliari, Comune di Cuveglio, abitazioni civili in buono stato, fascia media €/mq. 776,00 - €/mq. 989,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Cuveglio, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

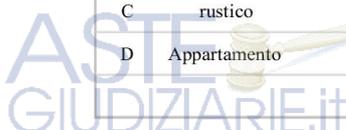
collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,45	0,00	24.997,50	24.997,50
B	appartamento	89,87	0,00	31.454,50	31.454,50
C	rustico	57,00	0,00	14.250,00	14.250,00
D	Appartamento	151,00	0,00	67.950,00	67.950,00
				<b>138.652,00 €</b>	<b>138.652,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è divisibile ai fini di agevolare la vendita con frazionamento in quattro lotti conformi ai corpi elencati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 138.652,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 20.797,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 96,70**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 117.854,20**

data 12/10/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Roberto Capra

