



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 167/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Abitazione in Cuveglio (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano

Email: ida.capuano@libero.it

Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

1. Dati Catastali**Bene:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione in appartamento [A/7] e [C/6] con box doppio**Dati Catastali:** Comune di CUVEGLIO Fabbricati

Sez. Urb.: VE Foglio: 5 Particella: 3506 Sub.: 2

Mappali Terreni CorrelatiCodice Comune D238 - Sezione D - **Foglio 9 - Particella 113**Codice Comune D238 - Sezione D - **Foglio 9 - Particella 3506****Dati Catastali:** Comune di CUVEGLIO TerreniFoglio 9 Particella **3506 ENTE URBANO****2. Possesso****Bene:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Creditore Precedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** al momento del deposito non risultano**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Comproprietari non eseguiti:** [REDACTED] per il diritto di usufrutto**6. Misure Penali****Beni:** Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** : Via Milano, 56 - P.T-1 – Cuveglio (VA) - 21030**Lotto:** unico**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si

Bene in Cuveglio (VA)

Lotto unico
Via Milano, 56

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 adiacente ad altra unità immobiliare, disposta su due livelli, al piano terra si trova l'ingresso con le scale per accedere al piano 1, al piano 1 è allocato un ampio appartamento da ristrutturare interamente, con accesso indipendente, oltre a parti comuni in Cuveglio (VA) in zona periferica.

Identificativo corpo: A.**Abitazione in appartamento [A/7] sita in Via Milano, 56 al piano T- 1 in Cuveglio (VA).**

L'appartamento è disposto su un unico livello al piano 1, con caratteristiche intrinseche di scarso livello, con caratteristiche estrinseche discrete; all'appartamento con ingresso posto al piano primo si accede da una scala aperta dal piano terra in modo indipendente, soggiorno grandissimo, cucina, due disimpegni, bagno, due camere di cui una con balcone, oltre a spazio comune.

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi si è presentato come segue: gli interni dell'appartamento a piano primo sono qualitativamente in pessimo stato, risultano comunque con una distribuzione funzionale ed efficiente, all'esterno l'edificio è completo di intonaci in discrete condizioni e gli infissi sono in condizioni sufficienti, nel complesso l'immobile richiede una completa manutenzione straordinaria.

L'intera unità abitativa confina con un'altra unità immobiliare con le medesime caratteristiche di quote proprietarie.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà 1/1

Pignoramento: Per il diritto di Nuda proprietà e per la quota di 1/1 a favore di

[REDACTED] - residente in [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] residente a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *

~~**Diritto di:** Usufrutto 1/1 risulta deceduto e non è stato fatto l'aggiornamento dei dati catastali, pertanto seppur risulta l'usufrutto in realtà non c'è più il diritto di usufrutto, quindi si considera la quota intera di proprietà.~~



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

_____ con
diritto di Nuda proprietà 1/1

Descrizione:

Comune di Cuveglio (VA), Via Milano, 56

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Sezione urbana VE Foglio 5 Particella 3506 Subalterno 2 –
 Categoria **A/7**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani , Via Milano n. 56 Piano T - 1
 superficie: Totale: 119 m² Totale: escluse aree scoperte: 118m² Rendita: Euro
 355,06

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. VA0123190 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 39052.1/2018,
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- Variazione del 17/07/2012 Pratica n. VA0185079 in atti dal 17/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 65513.1/2012),
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- VARIAZIONE del 28/04/1987 in atti dal 16/06/1999 FRAZUSIONE DIV DISTR SP INT-ALTRE VARIE-PF1999 (n. 37/1987)
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'abitazione:

dell'appartamento al piano 1: un lato appartamento al sub. 1 adiacente, tre lati pro-spetti su area comune sub. 5 per restanti lati;
 della veranda/ingresso al piano terreno: appartamento al sub. 1e area comune sub. 5 per restanti lati.

A detta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di proprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione **ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso il bene comune non censibile di cui al subalterno 5 del mappale 3506.**

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20/01/2025) l'immobile in oggetto, A/7, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU
 Data presentazione: 28/04/1987.

(All. B0 e B2: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 18/11/2024; visura catastale estratta dalla scrivente, planimetria, estratto di mappa da sigmater.)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D238 - Sezione D - Foglio 9 - Particella 113
 Codice Comune D238 - Sezione D - Foglio 9 - Particella 3506

Identificato in Catasto Terreni come segue:**intestazione:**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 3506 ENTE URBANO Superficie in mq 2310
 Reddito Dominicale - Reddito Agrario -

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 20/11/2018 Pratica n. VA0123179 in atti dal 20/11/2018 presentato il 20/11/2018 (n. 123179.2/2018),
- Tipo Mappale del 20/11/2018 Pratica n. VA0123179 in atti dal 20/11/2018 presentato il 20/11/2018 (n. 123179.1/2018),
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze

In senso orario: torrente, strada comunale di via milano, mappale 455 e 450. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 9 N. 2112,2113,2114,2134,2135,2137,2141,2456.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:2112 ; Foglio:9 Particella:2113; Foglio:9 Particella:2114 ; Foglio:9 Particella:2134 ; Foglio:9 Particella:2135; Foglio:9 Particella:2137 ; Foglio:9 Particella:2141 ; Foglio:9 Particella:2456;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D238 - SezUrb VE - Foglio 5 - Particella 3506.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20/01/2025) il mappale è risultato corrispondente all'ultima visura catastale estratta e all'estratto mappa.

(All. da B0 a B6: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/10/2023; visure catastale estratta dalla scrivente, Risultanze Catastali)

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Cuveglio (VA); residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da manufatti residenziale, da caratteristiche estrinseche discrete ed intrinseche di livello scarso, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno lungo la strada pubblica seppur molto limitato, parcheggio distante.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento scarso con il sistema di trasporto pubblico N15, molto distante la fermata TPL che si trova sulla SS394.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole. Trattasi di una zona a destinazione residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 gennaio 2025 alle ore 15.00 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero poiché non è abitabile.

(all. E: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18/03/2025 per nominativo ed immobile con estrazione di note allegate sotto le lettere C, 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 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:

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2024 - Registro Particolare 2533 Registro Generale 16279
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5009/11724 del 05/08/2024
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in CUVEGLIO(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione – RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta a Varese in data 06/08/2024 Numero di repertorio

5009/11724 del 05/08/2024 con Altro atto dell' [REDACTED]

[REDACTED] a favore di "dell' [REDACTED]

[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul diritto di nuda proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale oggetto di esecuzione per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 .

Importo capitale € 30.937,68

Importo complessivo Totale € 61.875,36

Tasso interesse annuo -

Durata -

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2024 - Registro Particolare 14719 Registro Generale 20066
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3134 del 14/10/2024
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in CUVEGLIO(VA)
 Nota disponibile in formato elettronico

◆ **Pignoramento:** - ATTO GIUDIZIARIO del 14/10/2024 Numero di repertorio 3134 trascritto a Varese il 14/10/2024 Registro generale n. 20066 Registro particolare n. 14719 promosso da Avv. [REDACTED] del foro di Varese a favore di "[REDACTED]" con sede in Cittiglio (VA) gravante sulla nuda proprietà dell'unità oggetto della presente e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale oggetto di esecuzione per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Il precetto e' stato notificato per la complessiva somma di euro 52.480,37 oltre interessi fino al saldo e spese, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(All. da C0 a C3: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

Il debitore ha dichiarato che non è stato costituito un condominio pertanto non risultano spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

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.~~

6. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18/11/2024 e 23/03/2025 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] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1, con atto di **Atto** del 13/12/2018 **Pubblico** ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 47630 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 17072.1/2018 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/12/2018
(all.D1 e D2: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al sig. [REDACTED] la nuda proprietà per la quota 1/1 del bene è pervenuta con **Atto** del 13/12/2018 **Pubblico** ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 47630 - **COMPRAVENDITA**, da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/2 fino al 13/12/2018 e da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/2 fino al 13/12/2018.
- Ai Signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/2 fino al 13/12/2018 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/2 fino al 13/12/2018 **il bene è pervenuto da successione** in morte di [REDACTED], apertasi in data 05 gennaio 2011, giusta dichiarazione di successione presentata a Gavirate in data 17 settembre 2012 ed ivi registrata al numero 1032/9990, trascritta a Varese con nota in data 10 ottobre 2012 ai numeri 16577/11511 **e da successione** in morte di [REDACTED] [REDACTED], apertasi in data 18 luglio 2011, giusta dichiarazione di successione presentata a Gavirate in data 26 luglio 2013 ed ivi registrata al numero 141/9990, trascritta a Varese con nota in data 05 novembre 2013 ai numeri 15524/10872.
- Con riferimento a dette successioni i signori [REDACTED] [REDACTED] in qualità di delati, hanno compiuto atto dispositivo di beni ereditari ai medesimi pervenuti in forza delle citate successioni, e pertanto - ai sensi dell'articolo 2648 del codice civile - hanno autorizzato la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità a proprio favore ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] al fine di far constare la continuità delle trascrizioni del proprio titolo di acquisto dei beni oggetto della presente relazione.

(all. D1 e D2: atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cuveglio in data 19 novembre 2024, ed è pervenuta risposta automatica dagli Uffici medesimi del Comune in data 20 novembre 2024; l'accesso agli atti è stato possibile dal 2 dicembre 2024, è avvenuto in data 07/12/2024.

Agli atti d'ufficio sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, ante 1 settembre 1967.

Pratiche edilizie depositate sono le seguenti:

- la costruzione del fabbricato è stata ampliata con nulla osta di costruzione numero **8** rilasciato dal Comune di Cuveglio in data 12 aprile 1964 con autorizzazione di abitabilità, protocollo n. 2594, rilasciata dal Comune in data 03 dicembre **1964**.
- successivamente a tale data sono state apportate esclusivamente le modifiche autorizzate con:
 - concessione edilizia n. **27/78**, protocollo numero 765/78, rilasciata dal Comune di Cuveglio in data 01 giugno 1978 per esecuzione nuovo tetto;
 - concessione edilizia n. **83/79**, per esecuzione servizio igienico e locale multiuso;
 - concessione edilizia, pratica n. **30/82**, rilasciata dal Comune di Cuveglio in data 30 settembre 1982 per la copertura di un porticato;
 - i lavori eseguiti in mancanza di autorizzazioni sono stati successivamente oggetto del rilascio della **concessione edilizia in sanatoria, pratica n.31/00C**, del 16 marzo 2000;
 -
- il terreno annesso è pertinenziale e la sua superficie è inferiore ai cinquemila metri quadrati.

(Allegate copia Pratiche Edilizie da G1 a G4 scansionate presso il Comune di Cuveglio).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (20/01/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra:

è un appartamento al primo piano con accesso indipendente da scala esterna di proprietà partente dal piano terreno e composto da ingresso, tre locali, due disimpegni, cucina, bagno, balcone, completa di proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso il bene comune non censibile di cui al subalterno 5 del mappale 3506.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 28/04/1987 per l'appartamento sub 2.

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Cuveglio, ricadono nel perimetro

- **TESSUTO CONSOLIDATO,**
- **Sensibilità paesaggistica Classe 4**
- **Fascia rispetto reticolo idrico principale e reticolo idrico principale**

- **Arete di conoidi attivi o potenzialmente riattivati o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata).**

(Fonte: <https://www.multipian.servizir1.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/125492/documenti>)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento al primo piano con accesso indipendente da scala esterna di proprietà partente dal piano terreno e composto da ingresso, tre locali, due disimpegni, cucina, bagno, balcone, completa di proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso il bene comune non censibile di cui al subalterno 5 del mappale 3506.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo sufficiente/discreto e gli interni dell'appartamento sono in mediocri condizioni di manutenzione, necessita di manutenzione straordinaria; rifacimento impianti (idrico, elettrico, riscaldamento), intonaci, pavimenti, componenti sanitari ed elettrici, serramenti esterni ed interni, porta d'accesso.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Cuveglia in zona a destinazione prevalentemente residenziale; di media appetibilità, caratterizzata da un'edilizia residenziale di buon livello, sufficientemente dotata di servizi – ha scarsi collegamenti con il sistema di trasporto pubblico poiché lontano dalla SS, per gli spostamenti si necessita di automezzo privato.

Si segnala che l'appartamento, confina con altra unità immobiliare e che sull'area di pertinenza viene svolta una attività di allevamento di caprini e altro così come constatato in sede di sopralluogo; questo potrebbe rendere l'immobile inappetibile sul mercato.

Gli impianti non sono funzionanti pertanto l'immobile non è abitabile e la manutenzione straordinaria non è procrastinabile.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 120,00 circa per l'appartamento a piano primo.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 120,00.

L'area completa di proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile di circa, ivi compreso il bene comune non censibile di cui al subalterno 5 del mappale 3506.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, gli impianti non funzionano, in alcuni locali non sono presenti i pavimenti, la struttura nel complesso è datata ed energivora, inoltre in un locale è stata rilevata una fessura dovuta ad un assestamento della struttura che ha lasciato traccia.

Il bagno non ha i sanitari.

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



Plafoni (componente edilizia): Intonaco al civile per interni da rifare e imbiancare

Pareti (interne): Intonaco al civile per interni in pessimo stato

Rivestimento (componente edilizia): ceramica
Ubicazione: bagno e cucina
condizione: mediocre

Pavim. Interna materiale: cemento
Condizioni: assenti in vari punti

Infissi esterni: tipologia: serramenti con vetro in PVC con tapparelle in PVC;
condizioni: mediocri

Infissi interni: tipologia: porte a battente
condizioni: mediocri



Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: porta in legno
condizioni: pessima



Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino
condizioni: non funzionante
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione acqua calda e acqua fredda: non funzionante
Certificazioni: non rinvenute



Aria/Condizionata (impianto): Assente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: assente
Certificazioni: non rinvenute



Termico (impianto): tipologia: autonomo – non funzionante
Certificazioni: non rinvenute



Allarme (impianto): Assente

TV: Assente

Citofono (impianto): Assente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento rasato al civile per esterni
condizioni sufficienti

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Pavimentazione in pietra, erba
condizioni: buone



Portone di ingresso: tipologia: cancello principale in ferro
condizioni: buone



Portineria Assente



Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: pessimo/mediocre

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: discreto

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 piano primo	120,00	100%	120,00
TOTALE		120,00		120 Arrotondata 120,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 – 2024 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2024

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 N.1**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in appartamento [A7]	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00
TOTALE			€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.000,00
Valore corpo	€ 60.000,00
Valore accessori	€ -
Valore complessivo intero	€ 60.000,00
Valore complessivo	€ 60.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore quota 1/1</i>
A	Abitazione	120,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

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 perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% 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:

- € 1.200,00

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 incluso demolizioni e sanzioni amministrative, aggiornamento quote catastali – indicative:

- € 1.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 0,00

~~N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire e/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.~~



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 57.800

Arrot. € 58.000,00

~~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":

€ 58.000,00

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



Con osservanza

Varese, 14/07/2025



l'Esperto

arch. Ida Capuano



~~N.B. E' stata rinnovata l'ispezione ipotecaria, dovrà essere eseguito l'aggiornamento delle quote catastali di proprietà.~~



 DOC_1878075942.pdf	14/07/2025
 DOC_1878095007 Elenco sintetico formalita.pdf	14/07/2025
 DOC_1878095991.pdf	14/07/2025
 DOC_1878095993.pdf	14/07/2025
 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE.pdf	14/07/2025

Si confermano gli allegati già depositati quali parte integrante della relazione di stima.

Invio perizia aggiornata alle parti

 RICEVUTA AVVENUTA CONSEGNA AVV ██████████.pdf	14/07/2025 12:11
 Trasmissione perizia di stima aggiornata Avv ██████████.pdf	14/07/2025 12:12

