

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ORGANA SPV S.R.L.

contro: EREDITA' GIACENTE DI CAVENAGHI MARCELLA

N° Gen. Rep. 192/2024

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione con accessori e box

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsdv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via Venezia n. 6 - Leggiuno - VA - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/3]

Dati Catastali: Foglio n. 4/LE - Mappale n. 1281 - Sub. 501

Corpo: B

Categoria: Box (C/6)

Dati Catastali: Foglio n. 4/LE - Mappale n. 1281 - Sub. 4

2. Possesso

Corpi: A - B

Possesso: in disuso

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

L'immobile al corpo A ad uso residenziale risulta essere ad oggi non accessibile ad un disabile ma potrebbe essere adeguato mediante la posa di idoneo servoscala, mentre l'immobile al corpo B ad uso box è accessibile ad un disabile essendo posto a piano terreno.

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: ORGANA SPV S.R.L.

5. Comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Prezzo da libero con decurtazioni: 86.500,00 Euro



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:

L'immobile oggetto di Perizia è situato nella zona centrale di Leggiuno, a pochi passi dal Municipio e dalle principali attività di piccolo commercio del paese. All'abitazione si accede direttamente al piano terra del fabbricato dalla strada (via Venezia) e mediante un cancelletto pedonale verso il cortile e di conseguenza alla scala che porta al primo piano residenziale, mentre si ha accesso da un cortile comune sul retro con un cancello carraio che porta al box adiacente al fabbricato principale.

Di seguito viene descritto il Lotto 001, composto dai corpi A e B, i quali immobili oggetto di esecuzione riferiti al procedimento in oggetto possono convenientemente essere venduti in lotto singolo.

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/2] sito in via Venezia n. 6 - Leggiuno - VA- 21038

Sito nel centro di Leggiuno: casa unifamiliare composta al piano terreno da locali ad uso cantina con ingresso da via Venezia n. 6 con un vano disimpegno, grande locale identificato catastalmente come cantina ma utilizzato a taverna con angolo cottura, bagno e ripostiglio, altra cantina e locale tecnico accessibile da altro cortile. Sempre a piano terra porzione di terreno pertinenziale con accesso sempre da via Venezia ad un cortile con una scala esterna che porta al piano primo composto da un ampio ingresso con prospicienti il soggiorno e la cucina, altro disimpegno della zona notte, bagno, due camere da letto ampie ed un ripostiglio soprastante il box con terrazzino coperto annesso.

Quota e tipologia del diritto:

- CAVENAGHI Marcella nata a CASTREZZATO (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVNMCL37P64C332T, Proprieta' per 1/1.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di ORGANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05277610266.

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- CAVENAGHI Marcella nata a CASTREZZATO (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVNMCL37P64C332T, Proprieta' per 1/1.

Descrizione catastale:

Comune di Leggiuno - foglio n. 4/LE - mappale n. 1281 sub. 501 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 6 vani - superficie catastale totale 132 mq. - Totale escluse aree scoperta 121 mq - Rendita catastale €uro 238,60 - via Venezia n. 6 - Piano T - 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2008 Pratica n. VA0158402 in atti dal

21/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8442.1/2008);

- FUSIONE del 21/05/2007 Pratica n. VA0176219 in atti dal 21/05/2007 FUSIONE (n. 7336.1/2007);

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Mappale n. 3306, strada Comunale via Venezia, mappale n. 629, mappale n. 627, altra unità immobiliare sub. 4, mappale n. 3287, salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio n. 9/LE, mappale 1281, Ente Urbano di are 00 e ca 50 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui;
- Foglio n. 9/LE, mappale 2942, Ente Urbano di are 01 e ca 41 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui derivante per frazionamento dal mappale n. 627 (sortile di terzi sul retro dell'immobile oggetto di pignoramento da cui si accede al cortile e di conseguenza alle unità immobiliari);
- Foglio n. 9/LE, mappale 2943, Ente Urbano di are 00 e ca 60 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale corpo A:

- Alla data del sopralluogo (02.04.2025) l'immobile oggetto di Perizia al copro A, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta delle difformità, quale la mancata rappresentazione grafica di alcuni gradini sull'ingresso, del bagno e di una cantina al piano terra, la destinazione del locale cantina che in realtà è una taverna con cottura.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile non risulta non conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 70,00 per ogni unità immobiliare).

Si segnala inoltre una difformità della mappa a Catasto Terreni con una rappresentazione grafica non del tutto corretta, la quale però non dà luogo a problematiche per quanto riguarda eventuali modifiche a Catasto Urbano in quanto la particella all'urbano risulta correttamente inserita planimetricamente.

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 12.08.2005, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 25.02.2025 e 09.04.2025).

Identificativi corpo B:

Box [C/6] sito in via Venezia n. 6 - Leggiuno - VA- 21038

Immobile ad uso box pertinenziale dell'unità immobiliare descritta al corpo A.

Quota e tipologia del diritto:

- CAVENAGHI Marcella nata a CASTREZZATO (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVNMCL37P64C332T, Proprieta' per 1/1.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di ORGANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05277610266.

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- CAVENAGHI Marcella nata a CASTREZZATO (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVNMCL37P64C332T, Proprieta' per 1/1.

Descrizione catastale:

Comune di Leggiuno - foglio n. 4/LE - mappale n. 1281 sub. 4 - categoria C/6 - classe 7 - consistenza 24 mq. - superficie catastale totale 30 mq. - Rendita catastale Euro 55,30 - via Venezia n. 6 - Piano Terra. L'accesso reale però avviene dal cortile prospiciente alla via E. Contini).

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 12/08/2005 Pratica n. VA0190328 in atti dal 12/08/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21046.1/2005).

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Terreno pertinenziale altra unità immobiliare al sub. 501, altra unità immobiliare al sub. 501, terreno pertinenziale altra unità immobiliare sub. 501, mappale n. 627, mappale n. 3287.

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio n. 9/LE, mappale 1281, Ente Urbano di are 00 e ca 50 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui;
- Foglio n. 9/LE, mappale 2942, Ente Urbano di are 01 e ca 41 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui derivante per frazionamento dal mappale n. 627 (sortile di terzi sul retro dell'immobile oggetto di pignoramento da cui si accede al cortile e di conseguenza alle unità immobiliari).

Informazioni in merito alla conformità catastale corpo B:

- Alla data del sopralluogo (02.04.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta conformemente il locale ad uso a box, vi è però una piccola difformità consistente nella mancata rappresentazione di una finestra sul lato Ovest prospiciente al cortile sul retro.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile non risulta non conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 70,00 per ogni unità immobiliare).

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 12.08.2005, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 25.02.2025 e 09.04.2025).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Venezia n. 6, via centrale di Leggiuno, a poca distanza dal Municipio, dall'ufficio postale, dalla farmacia e da tutti gli altri piccoli punti del commercio al dettaglio tipico dei borghi di provincia.

Leggiuno è situato a circa 20 Km dal centro di Varese, a circa 4 Km da Laveno (centro su lago Maggiore con stazione ferroviaria e navale con attracco dei traghetti per Intra (VB), a circa 30 Km dalla Svizzera ed è servito da servizio di trasporto pubblico locale e come detto a poca distanza da un'ampia possibilità viaria mediante ferrovia verso Milano, Varese, Luino, la Svizzera e Gallarate.

Area urbanistica:

Nella zona ove è sito l'immobile il traffico è piuttosto modesto in quanto situato su una via di poco passaggio se non quello dei residenti in loco. Vi sono parcheggi a pochissima, la zona è servita da tutte le attività necessarie e di urbanizzazioni primari e secondarie.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con Laveno Mombello, Besozzo, Gavirate, Gemonio, Cittiglio.

Collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria da Laveno Mombello a circa 4 km come già indicato verso Milano, Varese, la vicina Svizzera.

Collegamento con Traghetti di Linea dalla vicina Laveno Mombello verso Intra (VB).

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali scuole elementari, scuole medie, asilo, bar/ristoranti, ufficio postale, la chiesa ed altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 febbraio 2025 senza però potere accedere all'immobile in quanto non vi era presenza di alcun delegato all'apertura, successivamente in data 2 aprile 2025, a seguito di contatti telefonici e posta elettronica con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio del fabbro; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato su entrambi i livelli. L'immobile risulta essere disabitato da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 27.02.2025, 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 risultante dai pubblici RR.II.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 Volontaria:**

Iscritta a Varese in data

24.07.2007 ai nn. 18041/4574, atto del 21.06.2007 rep. 111102/19919 a rogito Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di relazione.

Importo capitale: € 123.930,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 247.860,00

Tasso interesse annuo: 5,5 %

Durata anni: 30

Annotazioni:

L'EROGAZIONE DELLA SOMMA MUTUATA E' STATA EFFETTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL INTESA SANPAOLO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN TORINO PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO. IL TASSO DI INTERESSE, PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI STIPULA DELL'ATTO E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE SOLARE SUCCESSIVO, E' DEL 0,333333% MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4%. IL TASSO DOVUTO, INVECE, PER CIASCUNA RATA MENSILE DI AMMORTAMENTO SARA' PARI AD UN DODICESIMO DELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: A) - TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO AD UN MESE (BASE 360) - DENOMINATO EURIBOR (ATTUALMENTE PARI AL 4,007%) ANNUO) - RILEVATO A CURA DELLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DICIASCUNA RATA. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO. SE PER QUALSIASI MOTIVO LA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA NON RILEVASSE DETTO TASSO, ESSO SARA' DETERMINATO SULLA BASE DELLE MEDIA ARITMETICA, TRONCATA AL TERZO DECIMALE, DELLE QUOTAZIONI LETTERA (CON BASE 360) PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A UN MESE, RILEVATE NELLO STESSO GIORNO SOPRA INDICATO DA ALMENO DUE DELLE SEGUENTI BANCHE: "ABN-AMRO BANK N.V." DI AMSTERDAM. "DEUTSCHE BANK" DI FRANCOFORTE, "SOCIETE' GENERALE" DI PARIGI, "BANCO BILBAO VIZCAJA ARGENTARIA SA (BBVA)" DI MADRID ED "INTESA SANPAOLO S.P.A." DI TORINO.



RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSS-SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER) B) UNO SPREAD NOMINALE ANNUO FISSO DI 1,35 PUNTI. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.000. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI AL TASSO - AI SOLI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA - DEL 5,50% ANNUO; - ALL'AMMONTARE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CORRISPONDENTE AL TASSO, PROTEMPORE VIGENTE DURANTE LA MORA, PER LE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO MARGINALE (MARGINAL LENDING FACILITY) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA (ATTUALMENTE PARI AL 5% ANNUO) E PUBBLICATO SUL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS ALLA PAGINA ECB01 (ZERO UNO) OVVERO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", MAGGIORATO DI 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA IL TASSO DI CUI SOPRANON VENISSE PIU' DETERMINATO, L'INTERESSE DI MORA SARA' CORRISPOSTO NELLA MISURA PARI AL TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A SEI MESI (BASE 360) -DENOMINATO EURIBOR- RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DEI SEMESTRI GENNAIO/GIUGNO E LUGLIO/DICEMBRE DI CIASCUN ANNO, MAGGIORATO DI 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI ANNUI, E DA APPLICARE, RISPETTIVAMENTE, AL PRIMO E AL SECONDO SEMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO. RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSS-SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER) - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; - AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO IDANNI DEGLI INCENDI. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.1993 N. 385 IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3 DEL PREDETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 27.11.2024 rep. 3887, **trascritto a Varese il 19/12/2024 ai nn. 24606/18107** promosso da "ORGANA SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), c.f.:

05277610266, contro CAVENAGHI MARCELLA nata a (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVN MCL 37P64 C332 T, Proprieta' per 1/1, gravante sugli immobili in oggetto ai corpi A e B.

Annotazioni:

ORGANA SPV SRL E LA INTRUM ITALY SPA QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 18/30.10.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 137.102,23 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. CAVENAGHI MARCELLA RISULTA DECEDUTA PERESSA VIENE NOTIFICATO IL CURATORE DELL'EREDIT GIACENTE L'AVV.ELISABETTA VIGANO'.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipocatastali, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 27.02.2024, si precisa inoltre che le particelle 112 sub. 27 e 225, oggi iscritte al foglio n. 2/MA, derivano dal foglio n. 3/MA per modifica identificativo del 2012.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 27.02.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Non vi sono spese scadute relativamente all'immobile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ad oggi l'unità immobiliare residenziale non è accessibile, ma risulta adattabile (previo montaggio sul vano scale esterno all'abitazione di idoneo servizio montascale mediante piccoli accorgimenti).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 27.02.2025 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

Corpi A e B:

6.1 Attuali proprietari:

- CAVENAGHI Marcella nata a CASTREZZATO (BS) il 24/09/1937, c.f.: CVNMCL37P64C332T, Proprietà per 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo, con studio in Milano, rep. 111101/19918 in data 21/06/2007, **trascritto il 24/07/2007 ai n.ri 18040/10913**, dai sig.ri Racanati Tommaso e Ciraci Maria.

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- RACANATI Tommaso nato a BISCEGLI (BA) il 12/08/1959, c.f.: RCNTMS59M12A883J, Proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Ciraci Maria;
- CIRACI Maria nata a LATIANO (BR) il 24/01/1956, c.f.: CRCMRA56A64E471Y, Proprietaria in regime di comunione legale dei beni con Racanati Tommaso.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leggiuno in data 25 febbraio 2025 e ha potuto accedere ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione in data 26 marzo 2025.

In data 26.03.2025 ha ottenuto i seguenti Titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:

- Pratica n. 96132 - D.I.A. prot. n. 3606 del 3 agosto 1996 per "esecuzione di canna fumaria in muratura intonacata al civile";
- Pratica n. 97068 - D.I.A. prot. n. 1998 del 7 maggio 1997 per "esecuzione muretto in c.l.s., inferriata e posa di cancello in ferro";
- Pratica n. 97068 variante - D.I.A. prot. n. 5048 del 18 dicembre 1998 per "opere di recinzione ed accesso carraio" in variante alla pratica precedente;
- Pratica n. 98108 - Richiesta di autorizzazione prot. n. 2211 del 28 maggio 1998 per "sostituzione serramenti al fabbricato sito in Leggiuno via Venezia 6";
- Pratica n. 05177 - D.I.A. prot. n. 922 del 24 gennaio 2006 per "modifiche interne" inerenti la modifica del piano terra con un cambio d'uso in realtà mai eseguito;
- Pratica n. 09005 - Richiesta prot. n. 0366 del 14 gennaio 2009 per "posa in opera di

manufatto pertinenziale in legno in via Venezia al mappale n. 1281 sub. 5", essenzialmente una "casetta" il legno porta attrezzi rimovibile.

Per quanto riguarda le pratiche d'impianto dell'immobile, le modifiche sicuramente eseguite dopo la costruzione come per esempio l'ampliamento del box e relativa pertinenza, non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli uffici comunali, secondo il tecnico stante ad indicare lavori eseguiti in precedenza alla normativa edilizia.

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Leggiuno)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Corpi A e B

Alla data del sopralluogo, l'immobile nei suoi corpi A e B è risultato non conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), risulta difforme anche dal punto di vista urbanistico in quanto rispetto al progetto presentato con la D.I.A. prot. 922 del 24 gennaio 2006 non è stato realizzato il cambio d'uso all'immobile se non il riammodernamento dei pavimenti, degli impianti e di alcuni interventi per la realizzazione di un angolo cottura nel locale oggi utilizzato a taverna.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- Al piano terra non sono ben segnalati alcuni gradini presenti nel locale ingresso e nella cantina adiacente;
- Riammodernamento impiantistico del piano terreno con posa di nuovi pavimenti e rivestimenti salvo che per il bagno che mantiene le caratteristiche di una ristrutturazione molto vetusta;
- Non essendo indicata nella Pratica n. 96132 - D.I.A. prot. n. 3606 del 3 agosto 1996 per la costruzione di canna fumaria, la tettoietta autoportante presente in facciata al piano terreno risulta difforme (sporgenza senza canale inferiore a cm 120 da verificare in quanto non era accessibile il retro dell'immobile durante il sopralluogo);
- Nelle planimetrie depositate con la detta D.I.A. per il piano terreno viene rappresentato il box senza finestra, ma da una valutazione sul posto pare che la finestra sia stata eseguita nel momento della costruzione dello stesso.

Dagli accessi agli atti del Comune di Leggiuno, non risultano progetti né per la prima edificazione dell'immobile ad uso residenziale (molto probabilmente eseguito antecedentemente al 1942 visto le caratteristiche costruttive) né tantomeno per le opere di ampliamento e modifica sia del piano terra che primo. L'ufficio tecnico afferma che quasi sicuramente le pratiche non sono presenti semplicemente perché l'immobile potrebbe essere stato ampliato e comunque edificato anteriormente al 1967. Da indagine eseguita dal sottoscritto Perito mediante il portale della Svizzera Italiana, che raccoglie fotografie storiche della zona, l'immobile parrebbe essere esistente già nelle foto aeree del 1953.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, nella precisa volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente, visionata la documentazione, dopo colloquio con il Tecnico Comunale di Leggiuno, ritenuto che le difformità possono essere regolarizzate con semplice SCIA in sanatoria e relativa descrizione dello stato legittimo dell'immobile, le spese della detta pratica possono essere quantificate in Euro 516,00 di sanzione, Euro 65,00 di diritti di segreteria e circa Euro 3.000,00 per le pratiche da eseguire da tecnico professionista.

L'unità immobiliare residenziale oggetto della propria perizia, dal sopralluogo effettuato risulta essere edificata in una zona molto tranquilla ma centrale rispetto ai principali servizi necessari delle attività quotidiane, comprende un giardino privato ora in stato di degrado ed un box pertinenziale adiacente con l'abitazione.

Il fabbricato è disposto su due livelli, non collegati internamente, ma mediante i passaggi nel giardino e dalla relativa scala esterna che porta al vero e proprio piano residenziale al primo piano. Esternamente le facciate sono tutte intonacate senza finitura ed in sufficiente stato manutentivo. La copertura del corpo di fabbrica principale è realizzata con un tetto a capanna "due falde" con orditura in legno e copertura con sole tegole marsigliesi, la lattoneria è in lamiera zincata. Sicuramente sarà necessario intervenire con una manutenzione del tetto (non potendo accedere al sottotetto non si conoscono le reali condizioni di esso) ma si può immaginare la rottura di qualche tegola visto qualche infiltrazione interna, i canali sono da sostituire. La copertura del box e relativo ripostiglio soprastante è realizzata con soletta in cemento armato e relativa guaina bituminosa che parrebbe essere in buone condizioni (non è accessibile la copertura ma dall'interno non si evincono infiltrazioni). Le recinzioni in metallo necessitano di verniciatura così come i parapetti esterni della scala di collegamento e delle porte finestra, il giardino è in condizioni pessime tanto che per una porzione non si è potuto accedere e non si è potuto constatare le condizioni della casetta porta attrezzi in legno che desumo sia andata distrutta. La tettoietta autoportante sul retro del fabbricato risulta essere in condizioni discrete almeno dalla visione sommaria non potendovi accedere direttamente).

Descrizione dei beni oggetto di stima:

Piano Terra:

Con accesso da via Venezia, alla presenza di gradini d'ingresso e interni, vano ingresso, cantina comunicante priva di pavimenti ma con battuto di cemento e muratura al rustico, locale adibito a taverna con cottura e camino chiuso, bagno con dotazione w.c., bidet, doccia con scarico a pavimento e lavabo il tutto con gradini al proprio interno che rendono di fatti difficile l'accesso e locale ripostiglio. Le murature in pietra mista a laterizio presentano in quasi ogni punto delle risalite di umidità che hanno parzialmente intaccato l'intonaco, le finiture interne sono al civile i pavimenti in cotto con dimensioni standard 33x33 cm in colore grigio mentre per il bagno piastrelle in tinta blu sia pavimento che rivestimento con dimensioni 20x20 cm sino ad altezza 150 cm. Su tutti i pavimenti vi è una risalita di umidità molto forte segno della mancanza di vespaio aerato, con la formazione di fioriture molto evidenti tra le fughe delle piastrelle.

I serramenti sul piano, sono in alluminio con finitura finto legno a doppio vetro per quanto riguarda le finestre, una porta finestra che da sul retro è in legno sempre a doppio vetro, mentre il portoncino d'ingresso vetrato è in alluminio, il tutto in condizioni modeste; il sistema oscurante è a veneziana.

Piano Primo:

Con accesso dal cortile laterale si trova l'appartamento disposto con un ingresso tra soggiorno e cucina, altro disimpegno della zona notte con due belle camere da letto spaziose ed un bagno composto da lavello, w.c., bidet e vasca da bagno (rivestita in vetroresina); vicino alla seconda camera da letto, sopra al box vi è un grande ripostiglio con un terrazzino coperto.

Le murature perimetrali ed i divisori sono in laterizio intonacato, le finiture interne sono datate ma in buono stato di conservazione, i pavimenti di tutto l'appartamento molto probabilmente sostituiti negli anni 90 sono in cotto con misure 30x30 cm in tinta sul rosa, vi



sono delle porzioni di muratura tra cucina e soggiorno con delle rifiniture in mattoni faccia a vista. Il rivestimento verticale del bagno è in piastrelle di ceramica dimensioni 25x33 cm colore grigio chiaro con una greca nella parte alta misura 8x33 cm, il tutto sino ad una altezza di circa 210 cm, mentre il rivestimento della cucina è con piastrelle in colore grigio alternato da qualche inserto floreale arancione in dimensione 11x11 cm.

Vi sono parecchie porzioni di pareti e soffitti con muffe dovute ad umidità ma molto probabilmente anche ad infiltrazioni dalla copertura, specie nella camera doppia posta al lato Nord Ovest dell'immobile, mentre nel ripostiglio ove insiste il tetto piano già descritto in precedenza non vi sono infiltrazioni.

L'impianto di riscaldamento, univoco con il piano terreno è realizzato con un sistema radiante a termosifoni in ghisa e caldaia a gas metano piuttosto obsoleta e di cui non si hanno notizie in merito al funzionamento, nonché a certificazioni o libretto.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Plafoni (componente edilizia): in latero cemento intonacati al civile.

Condizioni: sufficienti salvo le verniciature datate ed alcune infiltrazioni dall'alto al piano primo, discrete al piano terra e box

Pareti (interne):

Murature portanti al piano terreno in pietra e nelle porzioni al piano primo in laterizio

Condizioni: buone al piano primo, insufficienti al piano terra dell'immobile

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento angolo cottura:

in gres o ceramica con caratteristiche piacevoli

Rivestimento bagno:

in gres o ceramica più recente al piano primo e datate al p.t.

Condizioni: buona

Pavim. Interna

In piastrelle di ceramica o gres

Condizioni: buona con risalite tra le fughe al piano terra

Infissi esterni:

serramenti in legno con vetro doppio con sistema oscurante a tapparella al piano primo, il alluminio finto legno con doppio vetro e sistema oscurante a veneziana al piano terra.

Condizioni: sufficiente per i serramenti insufficiente per il sistema oscurante a veneziane

Infissi interni:

Porte in tamburato

Condizioni: sufficienti

Porta d'ingresso:

Portoncini in legno con vetro singolo

Condizioni: sufficienti ma molto datati

Impianti:

Elettrico (impianto):

Impianto sottotraccia anni '80 - '90 (presunto)

Certificazioni: non presenti

Condizioni: "non a norma attuale" - da verificare con eventuale certificato di rispondenza

Idrico (impianto):

Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni, le condizioni sono apparentemente sufficienti

Aria/Condizionata
(impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria
impianto):

Produzione tramite caldaia a gas comprensiva del riscaldamento

Termico (impianto):

Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e distribuzione con caloriferi in ghisa

Citofono (impianto):

presente di tipo normale e suddiviso tra i due piani.-

Rivestimento di facciata del
fabbricato (componente
edilizia):

Facciate intonacate al rustico senza finiture ma con risalita evidente sulla facciata di via Venezia

condizioni: buone

Porzione di zoccolature con piastrelle in pietra naturale sulle murature perimetrali con maggiore altezza su via Venezia

Condizioni: buone

Portineria:

Non presente

Ascensore (impianto):

non presente

Stato di conservazione
interna del bene:

Discreto il piano primo, insufficiente il piano terra

Stato di conservazione e
manutenzione parti
comuni:

Il giardino pertinenziale vera in condizioni di abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Vani accessori al Piano Terra	Sup. Lorda	87,25	20 %	17,45
Vani residenziali al Piano Primo	Sup. Lorda	111,25	100%	111,25
Scala esterna con balconcino	Sup. Lorda	5,85	20 %	1,17
Terrazzo coperto al Piano Primo	Sup. Lorda	6,50	20 %	1,3
Giardino pertinenziale	Sup. Lorda sino 100 mq	100,00	10 %	10,00
Giardino pertinenziale	Sup. Lorda oltre 100 mq	42,40	5 %	2,12
TOTALE				143,29

Descrizione: corpo B

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente con accesso dal giardino dell'unità immobiliare ad uso residenziale, il quale per le auto ha sbocco mediante un cancello carraio verso il cortile al mappale n. 627 che a sua volta ha accesso da via E. Contini.

Le pareti sono tutte intonacate con una finitura piuttosto rustica ma imbiancata ed in condizioni sufficienti, il pavimento è in battuto di cemento.

Il serramento basculante per l'accesso delle auto è in ferro completamente arrugginito ed in parte andato distrutto, le condizioni sono pessime. La piccola finestra che dà sul giardino del retro è in ferro, provvista anche esternamente di una griglia anti intrusione.

Il box è occupato da un autoveicolo e da un motociclo oltre che da numerosi armadi, frigoriferi e materiali da dimettere. Subito davanti al box che ne impedisce l'accesso in maniera comoda vi è un altro autoveicolo.

Caratteristiche descrittive corpo B:

Plafoni (componente edilizia): in latero cemento intonacati.

Condizioni: discrete

Murature portanti presumibilmente in laterizio

Condizioni: discrete

Pareti (interne):

nessuna

Rivestimento (componente edilizia):

nessuno

Pavim. Interna

in battuto di cemento

Condizioni: sufficiente

Infissi esterni:

portellone box in lamiera

Condizioni: insufficiente da sostituire

Infissi interni:

non presenti

Impianti:

Elettrico (impianto):

Non presenti se non illuminazione interna

Idrico (impianto):

Presente con un rubinetto di acqua fredda ed un lavandino

Aria/Condizionata (impianto):

Assente

Acqua calda sanitaria (impianto):

Assente

Termico (impianto): Assente

Citofono (impianto): Assente

Rivestimento di facciata del
fabbricato (componente
edilizia): Facciate intonacate al rustico
condizioni: sufficienti

Portineria: Assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione
interna del bene: Sufficiente

Stato di conservazione e
manutenzione parti
comuni: Giardino e piazzali fatiscenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Box auto	Sup. Lorda	30,00	100 %	30,00
TOTALE		30,00		30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2024 - Camera di Commercio;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
 - Borsino Immobiliare.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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 A e B: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario (€uro/mq)	Valore Complessivo
Abitazione con accessori e giardino	143,00	€. 600,00	€ 85.800,00
Box	30,00	€. 300,00	€ 9.000,00
VALORE TOTALE			€. 94.800,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.740,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e

catastale a carico dell'acquirente - indicative

- € 3.000,00

Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi:

- € 581,00

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

- € 0,00

Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale:

- € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

Euro 86.500,00

Montegrino Valtravaglia, 14.04.2025

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Leggiuno;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza.

