



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]



contro: Sig. [REDACTED]



N° Gen. Rep. 21/2024



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Cuvio (VA) 21030 – via della Chiesa n. 13



Esperto alla stima: Arch. Miriam Grizzetti
Email: miriam.grizzetti@inwind.it
Pec: miriam.grizzetti@archiworldpec.it



Bene in Cuvio

Lotto 001

Via della Chiesa n. 13 – Cuvio (VA) - 21030

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di una porzione di edificio a cortina a destinazione residenziale composta da n. 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) e sita in via della Chiesa n. 13 in una zona periferica di Cuvio.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A/4] sita in via della Chiesa n. 13 – Cuvio - 21030**

La porzione di edificio è composta da un'unità di abitazione che si sviluppa ai piani terra e primo (lato nord) e da locali accessori alcuni accessibili dalla scala esterna presente nella corte comune a sud e alcuni collegati all'unità di abitazione come la cantina e le soffitte al piano sottotetto.

L'unità di abitazione è costituita al piano terra da un locale con camino comunicante con la cantina, un locale cottura, una cucina con ingresso anche dalla corte interna comune. Dal locale cucina, tramite una scala interna, si passa al primo piano nel quale vi sono tre stanze, un bagno e un disimpegno; dal disimpegno si accede al piano sottotetto con una scala interna in legno. L'immobile è costituito da altri due locali sgombero al piano primo oltre al sottotetto con ingresso indipendente, non comunicanti con i locali di abitazione, ai quali si accede tramite una scala esterna esistente nel cortile comune.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

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

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

[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Cuvio (VA)**

Abitazione di tipo civile: Fig. 6 Mapp. 1518 sub 1 - Cat A/4, - classe 3, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale / - rendita € 139,44 – Via della Chiesa n. 13 - piano: T-1-2.



Dati derivanti da:

- Variazione del 16/05/2013 Pratica n. VA0080109 in atti dal 16/05/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.22733.1/2013)
- Variazione del 01/12/2009 Pratica n. VA0383659 in atti dal 01/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.57106.1/2009)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Piano terra: via della Chiesa; edificio religioso; altra proprietà mapp. 1515 e cortile comune mapp. 2234 ed infine portico comune mapp. 1516 e altra proprietà mapp. 1517;

Piano primo e secondo: prospetto su via della Chiesa; edificio religioso; altra proprietà mapp. 1515 e prospetto su cortile comune mapp. 2234 ed infine altra proprietà mapp. 1516 e 1517;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (27.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29.12.1939 presentata per l'accatastamento dell'immobile.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29.12.1939 estratta dalla scrivente in data 13.05.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 13.05.2024, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città di antica trasformazione. L'immobile è del tipo a cortina prospiciente su via della Chiesa e fa parte di un complesso di edifici del nucleo storico. L'intorno è caratterizzato da ampie zone a verde (boschi).

Area urbanistica:

A traffico locale privo di aree a parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Zona marginale al Paese e priva di sistemi di trasporto pubblico (treno e autobus).

Servizi offerti dalla zona:

Assenza di attività commerciali, servizi alla persona, locali e campi sportivi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27 maggio 2024 alle ore 15:00 unitamente al Custode Giudiziario Sig. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, non era presente alcun rappresentante dell'esecutato di conseguenza la scrivente nonché il Custode Giudiziario hanno provveduto ad effettuare un accesso forzoso dell'immobile entrando dall'ingresso presente su via della Chiesa. Si è, dunque, proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo

fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e dallo stato di conservazione in cui esso si trova ritengo che non sia mai stato abitato dall'esecutato il quale, infatti, risulta risiedere a [REDACTED]

(all. A: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, 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 1 alla data del 21.07.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

Importo capitale [REDACTED]

Importo complessivo [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di [REDACTED]



Altre trascrizioni:
Nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II



(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 21.07.2024)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nessuna.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, è privo di impianto di riscaldamento e non risulta essere dotato, al momento del sopralluogo, di alcun Attestato di Prestazione Energetica.



Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuno



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, 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 1 alla data del 21.07.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]



(Atto non reperibile tramite ispezione all'Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica)





6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Nessuno
- ✓ Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:



La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cuvio in data 19.05.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che dell'agibilità dell'immobile.

Agli uffici preposti non è risultato esserci alcuna pratica edilizia e di agibilità riguardante l'immobile oggetto di perizia difatti lo stato attuale corrisponde alla scheda catastale del 29/12/1939 unico documento ufficiale.

(allegato D: istanza accesso atti edilizi e protocollazione)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (27.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale unico documento ufficiale dell'immobile e valevole ai fini della determinazione dello stato autorizzato essendo l'immobile di antica formazione (antecedente il 1939).

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cuvio, risulta azzonato all'interno del Tessuto storico "Nuclei di antica formazione" ed è situato all'interno del perimetro del vincolo art. 142 lettera C (corsi d'acqua) ma escluso dal vincolo di tutela ambientale.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto consiste in una porzione di edificio a cortina risalente ad un'epoca antecedente il 1939 ed è ubicata all'interno di un piccolo borgo di antica formazione. L'ingresso principale ai locali di abitazione avviene da una zona pedonale a ciottoli collegata a via della Chiesa. Qui l'immobile si presenta abbastanza bene ad eccezione dei serramenti che versano in pessime condizioni mentre se osserviamo la porzione che affaccia sulla corte interna possiamo comprendere qual è il reale stato di conservazione dell'immobile: impianti inesistenti, locali in pessime condizioni con crepe e utilizzati come deposito, serramenti rotti e in parte mancanti, ...

L'unità in oggetto, inoltre, è composta da due porzioni indipendenti tra loro e con accessi separati. Infatti oltre ai locali di abitazione principali accessibili sia da via della Chiesa che dalla corte comune vi è una porzione accessibile solo dalla corte comune tramite una scala esterna: tale porzione è costituita da locali di sgombero disposti su due piani (primo e secondo) collegati da una scala interna. I locali di abitazione risultano avere una scarsa illuminazione interna sia per l'esposizione prevalente a nord e sia per



la dimensione e il numero delle aperture.
L'unità, inoltre, è sprovvista di box e/o di posto auto.

La zona non offre servizi di alcun genere: mancanza di parcheggi, di aree commerciali, di linee di trasporto pubblico, scuole, palestre, ...

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in generale in pessimo stato di conservazione e manutenzione ad eccezione del tetto in legno che risulta in discrete condizioni.

Al momento del sopralluogo è parso chiaro alla scrivente che l'immobile era disabitato da molti anni anche decenni considerata l'assenza dell'impianto di riscaldamento e la vetustà degli impianti elettrico e idrico-sanitario.

Plafoni (componente edilizia): Soffitti intonacati e in legno

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Non presente
Ubicazione: bagno
condizione: pessime

Pavim. Interna Materiale: pavimento con vecchie piastrelle in graniglia
Condizioni: pessime

Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno con vetro singolo;
condizioni: pessime
protezione: persiane in legno;
condizioni: pessime
Infissi interni: tipologia: a battente in legno;
condizioni: pessime

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino in legno
condizioni: pessime

Elettrico (impianto): tipologia: linee esterne
condizioni: non a norma
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cottura e bagno
Certificazioni: non rinvenute

VMC (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): Non presente
Condizioni:/
Certificazioni: non rinvenute



Termico
(impianto): Non presente
condizioni: /
Certificazioni: /



Allarme:
(impianto) Non presente

TV: Non presente

Citofono
(impianto): Non presente



Rivestimento facciata Nessun rivestimento
Finitura con intonaco a civile tinteggiato
(componente edilizia): Condizioni: pessime



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dalla scheda catastale in scala 1:200 in quanto non esistono altri elaborati grafici dell'immobile, 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 (PT e P1)	Sup. lorda di pavimento	192,19	100%	192,19
Locali accessori	Sup lorda di pavimento	142,71	50%	71,36
Locali accessori	Sup lorda di pavimento	97,00	25%	29,1
TOTALE		431.90		292,65 Arrotondata 293,00



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.

Nella prima parte del 2023 il mercato immobiliare italiano mostra un sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti. Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta, seguita dalle soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. Continua l'apprezzamento per le soluzioni dotate di spazi esterni e per le case efficienti.

Il valore del bene come appresso definito, può essere considerato 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 sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale (rilevazione di uno stato di abbandono e decadenza), tenuto conto anche dell'assenza di garanzia ed esprimendo la propria riserva in riferimento ad eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, della particolarità di una vendita giudiziaria oltre all'assenza dell'agibilità il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile e pertinenze [A4]	293.00	€ 250,00	€ 73.250,00
TOTALE	293.00	€ 250,00	€ 73.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.250,00
Valore corpo	€ 73.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e pertinenze		€ 73.250,00	€ 73.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Nessuno

- € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto nello stato di fatto in cui si trova: € 73.250,00

Arrot.

€ 73.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 73.000,00**

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
Bisuschio, 23 luglio 2024

l'Esperto nominato

ORDINE ARCHITETTI VARESE
Dott. Arch.
MIRIAM
GRIZZETTI
NR 1836

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Allegato B

Allegato C

Allegato D

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti