

Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. 104/2023

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

In fabbricato bifamiliare in Cuvio via Pora n. 8, appartamento a piano terra e cantina mappale 1579 sub. 1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

In fabbricato bifamiliare in Cuvio via Pora n. 8, appartamento al primo piano e in corpo staccato due ripostigli, due autorimesse e cantina mappali 3226/1 graffato col 1579 sub. 3 e 3226 sub. 2 e 3226 sub. 3

LOTTE COSTITUITI AI SOLI FINI DESCRITTIVI PER CHIAREZZA IDENTIFICATIVA IN QUANTO PER I MOTIVI SCRITTI NELLE PAGINE 2 E 3 COMPLESSO EDILIZIO DA VENDERE IN UNICO LOTTO. VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL NETTO DELLE DETRAZIONI € 286.000,00.

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DELL'ESPERTO GEOM. GIUSEPPE RIBERA

I beni immobili oggetto del procedimento, posti in comune di Cuvio via Pora n. 8, di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione su due piani con due appartamenti e da fabbricato accessorio in corpo staccato, oltre ad area pertinenziale. Beni immobili sui quali risulta ancora in termini catastali l'usufrutto, a nome della signora Pontecorvo Immacolata, da cancellare in quanto è deceduta il giorno 8 febbraio 2020. L'appartamento a piano terra è di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 9/10 e del sig. [REDACTED] per la quota di 1/10, oltre a una cantina e la comunione del vano caldaia nell'interrato dell'accessorio, beni distinti a Catasto Fabbricati col mappale 1579 sub. 1, mentre l'appartamento posto al primo piano è di proprietà del solo sig. Cacace Massimiliano, oltre alle altre parti nel fabbricato accessorio, quali cantina e comunione del vano caldaia nell'interrato, e due vani e due posti auto a piano terra. Il tutto distinto a Catasto Fabbricati col mappale 1579 sub. 3 graffato col mappale 3226 sub. 1 (appartamento e accessori) e mappali 3226 sub. 2 (posto auto) e 3226 sub. 3 (posto auto). Area pertinenziale graffata distinta a Catasto Terreni col mappale 1579 Ente Urbano della superficie di m² 1.535. Beni immobili così descritti nei due atti di compravendita, nei quali non è riportata la quota di compartecipazione sulle parti comuni tra cui l'area. In realtà il fabbricato accessorio è di maggiore consistenza, in quanto, come da grafico del progetto pratica edilizia 11/96, esiste accessorio, dichiarato esistente, in adiacenza del quale sono stati realizzati altri vani accessori, utilizzati come cucina e con la presenza di un camino, così da formare un unico corpo. Parti che non risultano rappresentate nelle planimetrie catastali, come il vano scala dell'accessorio, pertanto non riportate negli atti notarili, quindi allo stato attuale senza intestazione. Stato dei luoghi sotto riportato col grafico pratica 11/96 nel quale gli ulteriori vani accessori sono evidenziati in colore giallo, nonché da due fotografie.

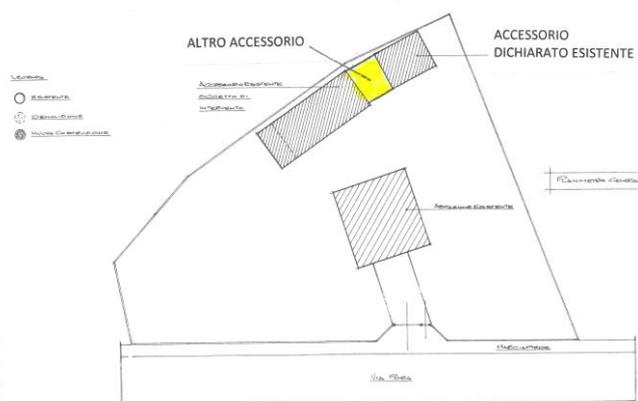


Foto accessorio dichiarato esistente



Foto accessorio adiacente



Al riguardo delle quote di proprietà di questi vani, si evidenzia che l'articolo 934 del codice civile dispone che qualunque costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo (accessione). Però le quote di titolarità dell'area qui non sono conosciute.

In ambito peritale, quando l'oggetto di valutazione è costituito da più unità immobiliari, di solito si procede con la formazione di più lotti di vendita. In questo caso vi sono due appartamenti di diversa titolarità, da cui potrebbe risultare la necessità della formazione di due lotti. Vi sono però immobili non dichiarati e nemmeno intestati, dei quali non sono conosciute le rispettive quote di competenza. Con riferimento al

fabbricato di abitazione, il sig. [REDACTED] è proprietario dell'appartamento al primo piano e della quota di 1/10 di quello al piano terreno del quale la signora [REDACTED] è proprietaria per 9/10; il che potrebbe far risultare titolarità delle parti comuni di 9/20 signora [REDACTED] e 11/20 sig. [REDACTED]. Quest'ultimo è però unico proprietario di quasi tutto il fabbricato accessorio per le parti attualmente censite, da cui potrebbe risultare diversa competenza, oggi non conosciuta, sia per il terreno che per le parti non censite. Motivo per il quale si ritiene che ricorra la necessità della formazione di un solo lotto di vendita con intestazione di tutte le particelle ad un solo soggetto, il quale si dovrà attivare per la presentazione a suo solo nome sia delle sanatorie edilizie che delle denunce di censimento a Catasto Fabbricati, previo Tipo Mappale. Essendo diverse le titolarità degli immobili come da atti di acquisto, per motivi di chiarezza identificativa, si predispongono due distinte perizie, definite Lotto 1 e Lotto 2 ai cui valori attribuiti si aggiunge quello delle parti non dichiarate a Catasto Fabbricati.

Immobili che secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cuvio sono posti in Ambito Tessuto a Bassa Densità per il quale le Norme Tecniche di Attuazione dispongono Indice Fondiario 0,60 m³/m². Superficie del mappale 1579 m² 1.535. Da cui volume ammissibile di m³ 921. Dai progetti, il volume calcolabile del fabbricato di abitazione, compresi i due vani scala da sanare in quanto portici ora chiusi, è di circa 600 m³ e quello del fabbricato accessorio censito è di circa 240 m³. Le altre parti dell'accessorio sono state misurate per la consistenza ai fini della valutazione e non in termini specifici per sanatoria edilizia ed accatastamento, per cui in tale sede saranno da verificare, eventualmente modificare per l'esatta consistenza, come tutte quelle dell'intero complesso. Per le altre parti dell'accessorio è risultato volume complessivo di circa m³ 150. Volume degli accessori in termini urbanistici da ridurre poi al 60%, da cui m³ 234. (m³ 240 + m³ 150 = m³ 390 x 0,60 = m³ 234). Misure quali può risultare attuale conformità urbanistica per la richiesta di sanatoria. Immobili sui quali non gravano vincoli, come confermato dall'ufficio tecnico comunale.

Valutazione accessori. Si attribuisce valore di € 600,00 a m² pari al 50% di quello degli appartamenti.

Superficie del dichiarato esistente circa 30,00 m² e dell'altro adiacente circa 18,50 m²

Totale m² 48,50 per arrotondamento m² 50,00 x € 600,00 = € 30.000,00

Meno 5% per assenza di garanzia per vizi occulti € 30.000,00 - € 1.500,00 € 28.500,00

Spese per sanatoria edilizia

Sanzione urbanistica € 1.000,00

Oneri di urbanizzazione, da quantificare con progetto € 550,00

Contributo costo di costruzione, da quantificare con progetto € 725,00

Sommano € 1.275,00 x2 = € 2.550,00

Diritti di segreteria ed altre anticipazioni € 100,00

Totali € 3.650,00

Spese tecniche cassa di previdenza ed IVA € 2.500,00

Tipo mappale a Catasto Terreni € 1.500,00

Due planimetrie catastali € 700,00

Totale spese € 8.350,00 € 8.350,00

Valore dei due accessori al netto delle spese € 20.150,00

Per arrotondamento € 20.000,00

Parte definita Lotto 1 che comprende le unità mappale 1579 sub. 1 € 112.000,00

Parte definita Lotto 2 che comprende le unità mappali 1579 sub. 3

graffato col mappale 3226 sub. 1, mappali 3226 sub. 2 e 3226 sub. 3 € 154.000,00

Sommano € 266.000,00

Accessori € 20.000,00

Totale € 286.000,00

Valore totale dell'intero complesso edilizio in Cuvio via Pora n. 8 di € **286.000,00**.

Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione raddoppiati come da articolo 36 del DPR 380/2001.

Precisato che il totale c.d.c. è risultato di € 1.025,00 qui circa attribuito in proporzione ai singoli Oneri.



INDICE SINTETICO – LOTTO 1

1. Dati Catastali

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 6 particella 1579 sub. 1

Possesso

2.

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo 12 aprile 2024 apparso non utilizzato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pora n. 8– Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena spa

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si (fatta salva la necessità di cancellazione dell'usufrutto di Pontecorvo Immacolata deceduta il giorno 8 febbraio 2020)



Bene in Cuvio**Lotto 001**

Via Pora n. 8 – Cuvio – 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 appartamento a piano terra in fabbricato bifamiliare, con cantina a piano interrato in fabbricato in corpo staccato.

Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo economico[A/3] sita in Cuvio (Provincia di Va) - 21030**

In fabbricato di tipologia bifamiliare, appartamento a piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, e in accessorio in corpo staccato, al piano interrato, cantina e vano caldaia comune.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare della quota di 9/10 di piena proprietà in atto di acquisto dichiaratasi di stato libero, codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] titolare della quota del 1/10 di piena proprietà in atto di acquisto dichiaratosi celibe codice fiscale [REDACTED]

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

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

[REDACTED] nata a Como il 9 dicembre 1972 Nuda Proprietà 9/10 codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a Como il 10 settembre 1982 Nuda proprietà 1/10 codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nata a Massa Lubrense (NA) il 2 settembre 1952 Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni codice fiscale [REDACTED]

(Precisato per informazione assunta presso l'ufficio anagrafe del comune di Cuvio, che la signora [REDACTED] è deceduta il giorno 8 febbraio 2020, per cui necessita la presentazione a Catasto Fabbricati della dichiarazione di cancellazione dell'usufrutto).

Descrizione:**Comune di Cuvio**

Abitazione di tipo economico: Foglio 6 Particella 1579 sub. 1 Categoria A/3,
-- Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 86 m² escluse



aree scoperte 86 m² Rendita € 258,23 - via Pora Piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- variazione del 24/02/1986 in atti dal 04/12/1998 Var destinazione – miglior identificazione Legge 154/88 P.F. 1998 (n. 7/1987)
- altre cause di variazione del 24/02/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 7/1986)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata in data 24 febbraio 1986

I fabbricati nei quali è posta l'unità in oggetto ed area pertinenziale sono descritti a Catasto Terreni di Cuvio Foglio Logico 9 particella 1579 Ente Urbano della superficie di m² 1.535

Coerenze

Dell'appartamento: per tutti i quattro lati area comune.

Della cantina: terrapieno, locale caldaia, spazio di accesso, cantina 3226 sub. 1.

Della particella 1579 secondo mappa di Catasto Terreni: particella 3834 con al di là strada provinciale, particelle 3825, 2521, 1584, 3835.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12 aprile 2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla planimetria catastale. Costo variazione catastale con accessori e diritti d'ufficio € 700,00
- Preciso che si renderà necessaria la presentazione di cancellazione dell'usufrutto di [REDACTED]. Si indica onorario professionale, accessori e diritti d'ufficio € 200,00.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 febbraio 1986, visure catastali ed estratto di mappa, il tutto estratto dallo scrivente il 26 ottobre 2023).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliare in fabbricato ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 45, dalla quale si accede, che dall'abitato della frazione Comacchio porta verso Castello Cabiaglio e Brinzio, zona con limitata presenza di fabbricati nelle cui immediate vicinanze vi è il complesso Casa di Riposo Residenza Prealpina.

Area urbanistica:

Zona con traffico automobilistico, con nessuna possibilità di posteggio, se non in spazi pubblici nella vicina Comacchio alla distanza di alcune centinaia di metri. Le esistenti strade consentono di raggiungere in breve tempo la Valcuvia e quindi Laveno Mombello e Luino, ovvero Gavirate e l'autostrada, oppure la valle del Brinzio.

Principali collegamenti pubblici:

Limitati nelle vicinanze, usufruibili invece dalle località sopra indicate.

Servizi offerti dalla zona:



Nella Valcuvia sono presenti varie attività, tra cui commerciali e di servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Nell'accesso svolto col custode giudiziario il 12 aprile 2024 l'immobile è risultato non abitato ed i presenti, in possesso delle chiavi, hanno consentito l'accesso.

- Motivo per il quale non è risultata la necessità di accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 26 ottobre 2023 e 22 dicembre 2023, 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 provvedimento d'assegnazione casa

Coniugale

Nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nulla

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 21 luglio 2005 ai numeri 21281/4528** atto del 14 luglio 2005 repertorio n. 11330/7186 della dott. Di Mauro Rosanna notaio a Milano, a favore [REDACTED] con sede in Firenze codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, oltre che su altro immobile in Varese proprietà di [REDACTED] che qui non riguarda.

Importo capitale € 190.000,00
 Importo complessivo € 380.000,00
 Tasso di interesse annuo 5,79%
 Durata 30 anni

A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo e che le porzioni immobiliari in Cuvio sono a parte del mappale 1579 del Foglio 9 Nuovo Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di Ha 15.35 senza redditi.

4.2.2 Pignoramenti:



- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare in data 8 giugno 2023 repertorio n. 1784 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 17 luglio 2023 ai numeri 14736/10441** a favore di [REDACTED] con sede in Siena codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/10 di proprietà e [REDACTED] per la quota di 9/10 di proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato, unitamente agli immobili Lotto 2.
Pignoramento eseguito per la somma di € 151.639,18 come riportato nella nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 26 ottobre 2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Immobile che non è parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla al merito.

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento non agli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla al riguardo.

6. 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 26 ottobre 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La nuda proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 9/10 e [REDACTED] per la quota di 1/10, unitamente all'usufrutto generale e nome di [REDACTED] [REDACTED], da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per acquisto con atto 14 luglio 2005 repertorio n. 11329/7185 della dott. Rosanna di Mauro, **trascritto a Varese il 21 luglio 2005 ai numeri 21280/12038.**

In atto si legge quanto segue. I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vendono alla signora [REDACTED] [REDACTED] che acquista la quota indivisa di 9/10 in nuda proprietà, al sig. [REDACTED] [REDACTED] che acquista la quota di 1/10 in nuda proprietà, alla signora [REDACTED] [REDACTED] che acquista l'usufrutto generale vitalizio, in Cuvio, via Pora 8, porzione di fabbricato ai piani terreno e interrato tra le coerenze: del piano terra: area su tutti i lati, dell'interrato: sub. 3, enti comuni. Censita al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 1579 sub. 1 p. T categoria A/3 classe 5 vani 5 euro 258,23. La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.; è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, così come pervenute alla parte venditrice, per maggior consistenza, per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 7.5.2002 (denuncia registrata a Monza 2 al n. 71 vol. 24). Il prezzo convenuto della vendita è di € 135.000,00 già pagato prima d'ora alla parte venditrice, che rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Al quadro D della nota di trascrizione non sono riportate annotazioni.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Immobile pervenuto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di un quarto ciascuno, per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 7 maggio 2002, registrata a Monza in data 21 luglio 2003 al numero 71 volume 24, trascritta a Varese il 13 maggio 2004 ai numeri 5662/3537, eredità accettata in forma tacita trascritta a Varese il 28 settembre 2005 ai numeri 27354/15667.

(all. E: note di trascrizione estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE

.



Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cuvio in data 23 novembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno 6 dicembre 2023 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Nulla Osta Pratica 42/68 in data 19 novembre 1968 rilasciato a Basso Palma per la costruzione di casa di civile abitazione
- ✓ Autorizzazione n. 105 in data 17 febbraio 1969 per restaurazione della parte superiore del muro che delimita la proprietà e posa di rete di recinzione;
- ✓ Concessione Edilizia 29/77 in data 25 ottobre 1977 per costruire un portico aperto
- ✓ Denuncia di Inizio Attività pratica 6/96 in data 10 aprile 1996 per interventi alla copertura e lattoneria del fabbricato principale
- ✓ Denuncia di inizio Attività Pratica 11/96 in data 21 settembre 1996 per interventi al fabbricato accessorio
- ✓ Autorizzazione Edilizia in sanatoria Pratica di Condonò 9/1/C in data 23 giugno 1995 per la chiusura del portico mediante serramenti in ferro

In data 2 dicembre 1969 il comune di Cuvio ha rilasciato il certificato di abitabilità.

(Allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Nulla osta 42/68 con parti del grafico di progetto; autorizzazione 105/1969; Concessione Edilizia 29/77 D.I.A. 6/96; D.I.A. 11/96 e parti del grafico di progetto; Autorizzazione in sanatoria pratica 9/1/C e grafico di progetto)

7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (12 aprile 2024) l'appartamento non è risultato conforme al progetto per la costruzione di un tavolato in un ambiente originaria camera col quale sono stati formati il soggiorno e il cucinotto di cottura; il portico di accesso è stato chiuso con serramenti, precisato che tale spazio non è stato realizzato come da progetto. Nel fabbricato accessorio al cui piano interrato vi è la cantina e il portichetto di accesso con scala è stato chiuso.

Per l'appartamento dovrà essere presentata richiesta di sanatoria edilizia con il pagamento della sanzione di € 1.000,00, oltre ad oneri urbanistici e contributo costo di costruzione raddoppiati (in ipotesi circa € 600,00). Spesa complessiva, compreso compenso per il tecnico ed accessori € 3.500,00.

L'appartamento non risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale, per la divisione di un vano con formazione di cucinotto, è riportato un balcone non esistente e il portico d'ingresso deve risultare chiuso. Spesa complessiva per la presentazione di planimetria catastale corretta, con accessori e diritti d'ufficio € 700,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di



Cuvio risultano azionati nel Tessuto a Bassa Densità, disciplinato dall'articolo 2.4.5 del Piano delle Regole, nel quale è disposto che Consiste nella parte del territorio che si trova nelle parti più esterne della parte consolidata a bassa densità; presenta isolati prevalentemente caratterizzati da fabbricati tipo ville e piccole palazzine dotate di modeste superfici a verde. Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono: - consentire interventi di completamento edilizio compatibili con i caratteri tipologici dell'ambito; mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento a piano terra composto da portico d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno con lavabo, wc, doccia, due camere, in fabbricato costruito in muratura di tipo ordinario con parti in cemento armato, copertura a tetto in laterizio a due falde poggiate su struttura di legno. In fabbricato accessorio ed in corpo staccato cantina a piano interrato ed ex vano caldaia comune, alla quale si accede discesa scala interna. L'area pertinenziale ai fabbricati è interamente recintata e tenuta a prato ed in parte a orto, con la presenza di vegetazione e alcuni alberi da frutta. Vi si accede dalla strada provinciale n. 45 che dalla frazione di Comacchio porta verso Castello Cabiaglio e Brinzio. Finiture: porta di ingresso in legno, porte interne di legno alcune con vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice e avvolgibili, pavimenti e rivestimenti in ceramica, precisato che una fila di piastrelle del pavimento è risultata rimossa con successiva sigillatura in cemento. Fabbricato nel quale in facciata risultano installati pannelli fotovoltaici con la presenza nell'appartamento del primo piano di accumulatori per acqua calda per acqua calda sanitaria e riscaldamento e pompa di calore. Impianto idrotermosanitario con radiatori metallici ed elettrico.

Superfici interne dei singoli ambienti:

Ingresso m² 6,93, bagno m² 4,10 soggiorno m² 17,27 cucinotto di cottura m² 8,02, camera 1 m² 16,56, camera 2 m² 18,56, portico m² 9,41, cantina m² 4,52.

Superficie lorda dell'abitazione circa m² 92,00.

Superficie area di pertinenza al netto dei fabbricati esistenti circa 1.300 m².

Misure tutte riportate, per quanto è stato possibile rilevare, tutte da intendersi precedute dalla parola circa in quanto eseguite con difficoltà operative, come risulta dal verbale del custode giudiziario.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intradosso della soletta e struttura del tetto
<i>Pareti (interne):</i>	tavolati in mattoni forati intonacati
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	Ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	Legno con vetro e avvolgibili
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno
<i>Porte di primo ingresso:</i>	In legno
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	centralizzato
<i>Termico (impianto):</i>	radiatori metallici Certificazioni non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non esistente
<i>Citofono (impianto):</i>	Non presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco tinteggiato
<i>Portone di ingresso:</i>	Legno
<i>Portineria</i>	Assente



Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione

interna del bene: Normale. Mancanza di fila di piastrelle del pavimento

Stato di conservazione

e manutenzione parti

comuni: Normale

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 dallo 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 m ² circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	92,00	100%	92,00
Cantina	Sup. lorda di pavimento	6,00	25%	1,50
Ex caldaia comune	Sup. lorda di pavimento	6,00	25% per ½	0,75
Area esterna	Superficie	1.300	2% diviso 2	13,00
			Totale	107,25

TOTALE

107,25

**Per arrotondamento
m² 107**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2023 per immobili posti nel territorio comunale in zona B1 rilevata da sito GeoPoi, per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori a m² da € 980,00 a € 1.250,00
 - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale sono risultate specifiche proposte di vendita di fabbricati di tipologia simile a quella ove è posta l'unità in oggetto al prezzo, nella media di € 1.100,00 – 1.200,00 a m².

Considerata la vetustà del fabbricato, la tipologia popolare di costruzione, l'ubicazione in luogo non vicino a centri e servizi di primaria utilità, ma anche viste le proposte di vendita di immobili simili, si indica il medio valore rilevato per tentativi di vendita locali di € 1.150,00 a m²

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 corpo: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e cantina	107	€ 1.150,00	€ 123.050,00
TOTALE	107	€ 1.150,00	€ 123.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 123.050,00
Valore corpo	€ 123.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.050,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	107	€ 1.150,00	€ 123.050,00
				Totale € 123.050,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per sistemazione della pavimentazione e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 6.152,00
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 – indicative:	€ 4.200,00
Costi di cancellazione usufrutto	€ 200,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.498,00
Arrot. € 112.000,00

Il sottoscritto 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 pubblicitaria tecnica di settore, pari al 0%, € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 112.000,00

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

Con osservanza

Varese, 7 settembre 2024

L'Esperto nominato



Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 febbraio 1986, visure catastali ed estratto di mappa, il tutto estratto dallo scrivente il 26 ottobre 2023

Allegato B Verbale di sopralluogo

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 26 ottobre 2023

Allegato D copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato E nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato F istanza accesso atti edilizi, Nulla osta 42/68 con parti del grafico di progetto; autorizzazione 105/1969; Concessione Edilizia 29/77 D.I.A. 6/96; D.I.A. 11/96 e parti del grafico di progetto; Autorizzazione in sanatoria pratica 9/1/C e grafico di progetto

Invio alle parti



INDICE SINTETICO – LOTTO 2

1. Dati Catastali

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 002

Corpi: B – C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e autorimesse [C6]

Dati Catastali: Foglio 6 particelle 1579 sub. 3; 3226 sub. 1; 3226 sub. 2 e 3226 sub. 3

Possesso

2. Bene: via Pora n. 8 – Cuvio - 21030

Lotto: 002

Corpo: B -C

Possesso: Al momento del sopralluogo abitazione utilizzata da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 002

Corpo: B – C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 002

Corpo: B -C

Creditore Procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio - 21030

Lotto: 002

Corpo: B – C

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 002

Corpo: B – C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pora n. 8 – Cuvio – 21030

Lotto: 002

Corpo: B – C

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Cuvio
Lotto 002
 Via Pora n. 8 – Cuvio - 21030

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appartamento al primo piano in fabbricato bifamiliare, ed in fabbricato in corpo staccato, due posti auto e due vani accessori a piano terra e cantina a piano interrato e ex vano caldaia comune.

Identificativo corpi: B – C

B abitazione di tipo economico, cantina e ripostiglio [A/3] sita in Cuvio via Pora n. 8 (Provincia di Varese) - 21030

C due posti auto coperti [C/6] in Cuvio via Pora n. 8 (Provincia di Varese) - 21030

:Corpo B – Appartamento al piano primo ed in fabbricato accessorio cantina e due vani accessori

:Corpo C – Due autorimesse

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a Como il 10 settembre 1982 titolare dell'intera piena proprietà codice fiscale [REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione

[REDACTED] nato a Como il 10 settembre 1982 nuda per 1/1 codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nata a Massa Lubrense (Na) il 2 settembre 1952 usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni codice fiscale [REDACTED]

(Precisato che per informazione assunta presso l'ufficio anagrafe di Cuvio, che la signora [REDACTED] è deceduta il giorno 8 febbraio 2020, per cui necessita la presentazione a Catasto Fabbricati della dichiarazione di cancellazione dell'usufrutto).

Descrizione:

Comune di Cuvio

Abitazione di tipo economico: Foglio 6 Particella 1579 sub. 3 graffata con la n. 3226 sub. 1 Categoria A/3, -- Classe 5, Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 95 m² Totale escluse aree scoperte 92 m² Rendita € 284,05 – via Pora n. 6 – Piano S1 – T - 1



Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- variazione del 24/02/1986 in atti dal 04/12/1986 in atti dal 04/12/1998 Fraz. Migliore identif. Legge 154/1988 P.F. 1998 (n. 8/1986)
- Frazionamento del 242/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 08/1986)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale presentata in data 24 febbraio 1986

Autorimessa: Foglio 6 Particella 3226 sub. 2 Categoria C/6, -- Classe 6, Consistenza 14 m² - Superficie Catastale Totale 15 m² Rendita € 36,88 – via Pora n. 6 Piano T

Autorimessa: Foglio 6 Particella 3226 sub. 3 Categoria C/6, -- Classe 6, Consistenza 14 m² - Superficie Catastale Totale 15 m² Rendita € 36,88 – via Pora n. 6 Piano T

Dati derivanti da:

- variazione in data 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 24/02/1986 Frazionamento Migliore identificazione Legge 154/88 P.F. 1998 (n. 8/1986)
- frazionamento del 24/02/1986 in atti dal 12/04/1990

Planimetrie catastali presentate in data 24 febbraio 1986

I fabbricati nei quali sono poste le unità in oggetto ed area pertinenziale sono descritti a Catasto Terreni di Cuvio Foglio Logico 9 particella 1579 Ente Urbano della superficie di m² 1.535

Coerenze

Dell'appartamento: per tutti i quattro lati prospetto su area comune.

Della cantina: per tre lati terrapieno, dal quarto lato spazio comune di accesso e cantina 1579 sub. 1.

Dei due ripostigli e due posti auto a piano terra a corpo: per tutti i quattro lati area comune.

Della particella 1579 secondo mappa di Catasto Terreni: particella 3834 con al di là strada provinciale, particelle 3825, 2521, 1584, 3835.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12 aprile 2024) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle planimetrie catastali in quanto, per quanto riguarda l'abitazione gli ex vani cucina e soggiorno sono stati uniti mediante la demolizione di muro divisorio, ambiente nel quale è stato installato un soppalco, il portico con scala di accesso è stato chiuso con serramenti; nel corpo accessorio non è stato riportato il vano scala con discesa al piano interrato, parte da inserire in mappa con Tipo Mappale, le due autorimesse sono separate da muro divisorio, i due vani hanno consistenza diversa



con la formazione di scivolo interno.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di nuove planimetrie catastali, precisato che gli accessori devono essere individuati con planimetrie autonome; si indica spesa complessiva di € 2.000,00 che comprende diritto d'ufficio ed accessori.

Per la cancellazione dell'usufrutto di Pontecorvo Immacolata, si indica onorario professionale, accessori e diritti d'ufficio € 200,00.

(All. G: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 febbraio 1986, visure catastali ed estratto di mappa, il tutto estratto dallo scrivente il 26 ottobre 2023).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Immobili in fabbricati ubicati in fregio alla Strada Provinciale n. 45, dalla quale si accede, che dall'abitato della frazione Comacchio porta verso Castello Cabiaglio e Brinzio, zona con limitata presenza di fabbricati nelle cui immediate vicinanze del complesso Casa di Riposo Prealpina.

Area urbanistica:

Zona con traffico automobilistico, con nessuna possibilità di posteggio, se non in spazi pubblici nella vicina Comacchio alla distanza di alcune centinaia di metri. In ogni caso le esistenti strade consentono di raggiungere in breve tempo la Valcuvia e quindi Laveno Mombello e Luino, ovvero Gavirate e l'autostrada, oppure la valle del Brinzio.

Principali collegamenti pubblici:

Limitati nelle vicinanze, usufruibili invece dalle località sopra indicate.

Servizi offerti dalla zona:

Nella Valcuvia sono presenti varie attività, tra cui commerciali e di servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Nell'accesso svolto con il custode giudiziario il 12 aprile 2024 le unità in oggetto sono risultate occupate dal sig. [REDACTED]. Durante gli accessi era sempre presente anche il padre.

- Motivo per il quale non è risultata la necessità di accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. H: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 26 ottobre 2023 e 22 dicembre 2023 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 provvedimento d'assegnazione casa*
 Coniugale
 Nulla
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
 Nulla
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
 Nulla

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 **Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di mutuo **iscritta a Varese il 21 luglio 2005 ai numeri 21283/4529** atto del 14 luglio 2005 repertorio n. 11332/7188 della dott. Di Mauro Rosanna notaio a Milano, a favore [REDACTED] con sede in Firenze codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.
 Importo capitale € 155.000,00
 Importo complessivo € 310.000,00
 Tasso di interesse annuo 3,45%
 Durata 25 anni
 A margine della nota sono presenti annotazioni relative ai patti del mutuo.

4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare in data 8 giugno 2023 repertorio n. 1784 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 17 luglio 2023 ai numeri 14736/10441** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Siena codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati, unitamente agli immobili Lotto 1.
 Pignoramento eseguito per la somma di Euro 151.639,18 come riportato nella nota

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. I: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note aggiornata alla data del 26 ottobre 2023)

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Immobili che non sono parte di condominio.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla al merito

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento non agli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla al riguardo

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 26 ottobre 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La nuda proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta al signor [REDACTED], unitamente all'usufrutto generale e nome di [REDACTED], da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per acquisto con atto 14 luglio 2005 repertorio n. 11331/7187 della dott. Rosanna di Mauro, **trascritto a Varese il 21 luglio 2005 ai numeri 21282/12039.**

In atto si legge quanto segue. I signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], vendono al signor [REDACTED] che acquista per la nuda proprietà, alla signora [REDACTED], che acquista l'usufrutto generale vitalizio, in Cuvio, via Pora 8, porzione di fabbricato ai piani primo e interrato, con annessi due vani e due boxes a piano terra in corpo staccato, tra le coerenze: del piano primo: prospetto su cortile comune su tutti i lati; del corpo accessorio: area comune su tutti i lati. Censita al N.C.E.U. al fg. 6 mappale 1579 sub. 3 P.T-1-S1 categoria A/3 classe 5 vani 5,5 euro 2854,05 graffato col mappale 3226 sub. 1; mappale 3226 sub. 2 p.T categoria C/6 classe 6 metri quadrati 14 euro 36,88 e mappale 3226 sub. 3 p.t categoria C/6 classe 6 metri quadrati 14 euro 36,88. La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.; è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, così come pervenute alla parte venditrice, per maggior consistenza, per successione di [REDACTED] deceduta il 7.5.2002 (denuncia registrata a Monza 2 al n. 71 vol. 24). Il prezzo convenuto della vendita è di € 80.000,00 già pagato prima d'ora alla parte venditrice, che rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Al quadro D della nota di trascrizione non sono riportate annotazioni.

Si rimanda al titolo allegato sotto L per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. L: copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Immobile pervenuto ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di un quarto ciascuno, per successione di [REDACTED], de-



ceduta il 7 maggio 2002, registrata a Monza in data 21 luglio 2003 al numero 71 volume 24, trascritta a Varese il 13 maggio 2004 ai numeri 5662/3537, eredità accettata in forma tacita trascritta a Varese il 28 settembre 2005 ai numeri 27354/15667.

(all. M: note di trascrizioni estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cuvio in data 23 novembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno 6 dicembre 2023 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Nulla Osta Pratica 42/68 in data 19 novembre 1968 rilasciato a Basso Palma per la costruzione di casa di civile abitazione
- ✓ Autorizzazione n. 105 in data 17 febbraio 1969 per restaurazione della parte superiore del muro che delimita la proprietà e posa di rete di recinzione;
- ✓ Concessione Edilizia 29/77 in data 25 ottobre 1977 per costruire un portico aperto
- ✓ Denuncia di Inizio Attività pratica 6/96 in data 10 aprile 1996 per interventi alla copertura e lattoneria del fabbricato principale
- ✓ Denuncia di inizio Attività Pratica 11/96 in data 21 settembre 1996 per interventi al fabbricato accessorio
- ✓ Autorizzazione Edilizia in sanatoria Pratica di Condono 9/1/C in data 23 giugno 1995 per la chiusura del portico mediante serramenti in ferro

In data 2 dicembre 1969 il comune di Cuvio ha rilasciato il certificato di abitabilità.

(Allegati sotto N: istanza accesso atti edilizi, Nulla osta 42/68 con parti del grafico di progetto; autorizzazione 105/1969; Concessione Edilizia 29/77 D.I.A. 6/96; D.I.A. 11/96 e parti del grafico di progetto; Autorizzazione in sanatoria pratica 9/1/C e grafico di progetto) – **Vedere Allegati lettera F**

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B - C

Alla data del sopralluogo (12 aprile 2024) l'appartamento non è risultato conforme rispetto al progetto in quanto è stato demolito il tavolato divisorio tra soggiorno e cucina con la formazione di unico vano ambiente nel quale è stato posizionato un soppalco, il portico con scala di accesso è stato chiuso con serramenti, nel fabbricato accessorio è stato costruito un tavolato tra le due autorimesse e sono state eseguite opere all'interno dei due vani con formazione di scivolo e bagno. Dovranno essere presentate due distinte richieste di sanatoria, una per l'appartamento ed un'altra per il fabbricato accessorio con pagamento di sanzione di € 1.000,00 più 1.000,00 per ciascuna, oltre a oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione raddoppiato che si ipotizza di € 600,00. Spesa complessiva € 5.500,00 con diritti d'ufficio e accessori.

Dovranno essere ripresentate quattro planimetrie catastali con spesa complessiva, compresi diritti d'ufficio ed accessori di € 2.000,00.



Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cuvio risultano azzonati nel Tessuto a Bassa Densità, disciplinato dall'articolo 2.4.5 del Piano delle Regole, nel quale è disposto che Consiste nella parte del territorio che si trova nelle parti più esterne della parte consolidata a bassa densità; presenta isolati prevalentemente caratterizzati da fabbricati tipo ville e piccole palazzine dotate di modeste superfici a verde. Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono: - consentire interventi di completamento edilizio compatibili con i caratteri tipologici dell'ambito; mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi

Descrizione: di cui ai punti B – C

Appartamento al primo piano composto da vano con scala che prende corpo dall'area esterna, corridoio di disimpegno, bagno con lavabo, wc, bidet, doccia, un vano con soppalco al quale si accede da passaggio ad arco, cucina, due balconi, in fabbricato costruito in muratura di tipo ordinario con parti in cemento armato, copertura in tetto di laterizio a due falde poggiate su struttura di legno. In fabbricato accessorio ed in corpo staccato, cantina a piano interrato ed ex vano caldaia comune, ed al piano terra due autorimesse, ingresso, servizio igienico, scivolo, parte nelle adiacenze dei due accessori di cui alla parte introduttiva, Accessorio costruito in muratura di tipo ordinario e copertura in tegole di cotto. L'area pertinenziale è interamente recintata e tenuta a prato, con parte ad orto, con la presenza di alcuni alberi da frutta. Vi si accede dalla strada provinciale n. 45 che dalla frazione Comacchio porta verso Castello Cabiaglio e Brinzio. Finiture: porta di ingresso di legno, porte interne di legno, serramenti esterni in legno con avvolgibili, pavimenti originari di marmo posato ad opus incertum con parti sovrapposte in ceramica, rivestimenti in ceramica. Presenza nel vano cucina di macchinari per la produzione di energia per acqua calda sanitaria e riscaldamento quali accumulatori e pompa di calore. Fabbricato nel quale in facciata esterna risultano installati pannelli fotovoltaici. Impianti idrotermosanitario ed elettrico. Nell'accessorio porte di accesso ad ante in metallo.

Superfici interne dei singoli ambienti: portico di ingresso con scala m² 9,41, corridoio m² 6,93, bagno m² 4,10, vano con soppalco m² 34,96, cucina con la presenza di macchinari m² 24,19, un balcone m² 2,00, altro balcone m² 3,00. Superficie lorda dell'abitazione circa m² 92,00. Autorimessa sub. 3 m² 13,36 e autorimessa sub. 2 m² 12,84. Altri vani nell'accessorio superficie m² 25.

Superficie area di pertinenza al netto dei fabbricati esistenti circa 1.300 m².

Misure, per quanto è stato possibile rilevare, tutte da intendersi precedute dalla parola circa in quanto eseguite con difficoltà operative riportate nel verbale del custode giudiziario.

Caratteristiche descrittive corpo B

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con la presenza di alcune parti di finitura muraria da completare.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intradosso della soletta e struttura del tetto
<i>Pareti (interne):</i>	tavolati in mattoni forati intonacati
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica



<i>Pavim. Interna</i>	Marmo posato ad opus incertum e piastrelle di ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	Legno con vetro ed avvolgibili
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno
<i>Porte di primo ingresso:</i>	In legno
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Presente
<i>Termico (impianto):</i>	radiatori metallici Certificazioni non rinvenute
	Non esistente
<i>Allarme (impianto):</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Non Presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco tinteggiato

Portone di ingresso: Legno

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione

interna del bene: Normale sia pur con la presenza di parti murarie da rifinire

Stato di conservazione

e manutenzione parti comuni: Mormale

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 dallo 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
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	92,00	100%	92,00
Due balconi	Sup. Lorda di pavimento	5,00	30%	1,50
Vani in accessorio	Sup. Lorda di pavimento	25,00	50%	12,50
Autorimessa sub. 2	Sup. Lorda di pavimento	15,00	50%	7,50
Autorimessa sub. 3	Sup. Lorda di pavimento	15,00	50%	7,50
Cantina	Sup. Lorda di pavimento	6,00	25%	1,50
Ex caldaia comune	Sup. lorda di pavimento	6,00	25% per 1/2	0,75
Area esterna	Superficie	1.300	2% diviso 2	13,00

TOTALE**136,25****Arrotondata a m²****136**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022, per immobili posti nel territorio comunale in zona B1 da sito GeoPoi, per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori a m² da € 980,00 a € 1.250,00
 - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale sono risultate proposte di vendita di fabbricati di tipologia simile a quella ove è posta l'unità in oggetto al prezzo, nella media di € 1.100,00 – 1.200,00 a m².

Considerata la vetustà del fabbricato, la tipologia popolare di costruzione, l'ubicazione in luogo non vicino a centri e servizi di primaria utilità, tenuto conto degli impianti presenti nella cucina che possono anche costituire un fastidio ed un limitato utilizzo dell'ambiente, ma anche viste le proposte di vendita di immobili simili, il valore medio rilevato per tentativi di vendita locali è di € 1.150,00. Gli impianti esistenti determinano maggior valore di circa il 10%. Da cui valore a m² di € 1.250,00.

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 corpo: Lotto 002**C - D**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento, autorimesse ed accessori	136	€ 1.250,00	€ 170.000,00
TOTALE	136	€ 1.250,00	€ 170.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 170.000,00
Valore corpo	€ 170.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 170.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 170.000,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - C	Appartamento 2 autorimesse accessori	136	€ 1.250,00	€ 170.000,00
				Totale € 170.000,00

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, quali la rimozione del soppalco e le finiture di parti murarie interne.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> 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:	- € 8.500,00
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 – indicative:	€ 7.500,00
Costi di cancellazione usufrutto	€ 200,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite 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: € 153.800,00

Arrot. € 154.000,00

Il sottoscritto 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 0%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 154.000,00

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

Con osservanza

Varese, 7 settembre 2024

L'Esperto nominato



Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato G ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 febbraio 1986, visure catastali ed estratto di mappa, il tutto estratto dallo scrivente il 26 ottobre 2023

Allegato H Verbale di sopralluogo

Allegato I Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 26 ottobre 2023

Allegato L Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato M Nota di trascrizioni estratta dallo scrivente

Allegato N istanza di accesso atti edilizi; Nulla Osta 42/68 con parti del grafico di progetto; autorizzazione 105/1969; Concessione Edilizia 29/77; D.I.A. 6/96; D.I.A. 11/96 e parti del grafico di progetto;

Autorizzazione in sanatoria pratica 9/1/CV e grafico di progetto – **Vedere allegati lettera F**

Nel seguito 4 fotografie di esterni del fabbricato di abitazione, sei di interni dell'appartamento piano terra e otto di interni appartamento piano primo; sei foto di esterni ed interni del fabbricato accessorio

Invio della perizia alle parti







