

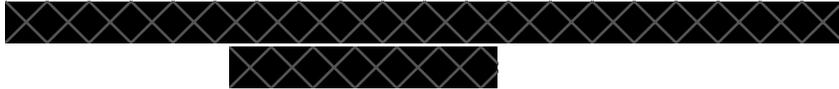
---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCO BPM S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. 200 / 2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Arch. Donatello Stura  
**Email:** architestura@gmail.com  
**Pec:** donatello.stura@archiworldpec.it



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

- 1 **Categoria:** Abitazione di tipo popolare (A/4)  
**Dati Catastali:** foglio 11, **particella 1510, sub 502**

### 2. Possesso

**Bene:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risulta disabitato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Creditore Procedente:** BANCO BPM – Società per Azioni

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Misure Penali:** Nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Appartamento, via Roma 15 – 21050 Cuasso al Monte (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** 1

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Appartamento, a Cuasso al Monte (VA)****Lotto 002**

Via Roma n. 15 - 21050 Cuasso al Monte (VA)

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:**

- Appartamento di civile abitazione

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2
- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 [REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di **BANCO BPM S.P.A.** con sede a Milano C.F. 09722490969

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

- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2
- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/2 [REDACTED]

**Descrizione:**

Comune di **Cuasso al Monte**

- **Abitazione di tipo popolare - Cat. A/4: foglio 11, particella 1510, sub 502** - classe 6, consistenza Vani 6 - rendita € 278,89 - Via Roma n. 15 Piano S2-T-1-2

(All. 3: Visura Storica Catastale, estratta dallo scrivente in data 10.05.2024)

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/05/1993 in atti dal 09/02/1999 PF 1998 (n. 12480/1993)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2011 Pratica n. VA0515453 in atti dal 22/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251456.1/2011)



**Coerenze delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:**

via Roma, vano scala comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi; Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (28.03.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al Catasto dal 22.12.2010 (All. 5: ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 22.12.2010, estratte dallo scrivente in data 14.03.2024)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

L'appartamento è ubicato nel centro storico del comune di Cuasso al Monte

**Area urbanistica:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28 marzo 2024. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

**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, 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 cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**



- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 15.12.2009 ai nn. 22953/5236**, atto del 11.12.2009 rep. 52813/19673 a rogito Notaio Ferrara Antonino, a favore di "[REDACTED]" gravante sull'immobile di Cuasso al Monte, Fg. 28 Part. 1510, Sub. 12, a carico di:

[REDACTED]

Importo capitale Euro 62.683,44  
Importo complessivo Euro 125.366,00  
Durata anni 30.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Sentenza di condanna **Iscritta in data 28.12.2022 ai nn. 27708/4542**, atto del 26.10.2021 rep. 2040/2022 emesso dal Giudice di Pace di Monza, a favore di "[REDACTED]" gravante sull'immobile di Cuasso al Monte, Fg. 28 Part. 1510, Sub. 12, a carico di:

[REDACTED]

Importo capitale Euro 4.185,00  
Importo complessivo Euro 6.065,00

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del **06.12.2023** rep. n. 3539 **trascritto a Varese in data 08.01.2024 ai nn. 269/194** a favore di "[REDACTED]" gravante sull'immobile di Malnate sez. MA, Fg. 6 Part. 2984, Sub. 10 e Sub. 11- immobile di Cuasso al Monte Fg. 28, Part. 1510, Sub. 502, contro:

- [REDACTED]

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agencia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali e precedenti proprietari:**

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota 1/2 Piena Proprietà, con atto di Compravendita a rogito Notaio Ferrara Antonino in data 11.12.2009 rep. 52812/19672 **trascritto a Varese in data 15.12.2009 ai nn. 22952/14005**, da [REDACTED]

*(Si rimanda al titolo, all. n. 4, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto)*

- A [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento del 11.12.2007 Rep. 559 – Tribunale di Varese – Trascritto il 17.04.2008 ai nn. 8368/5226 [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 29.06.1994 Rep. 230257/9341 - Notaio Bellucci Giuseppe trascritto il 01/07/1994 ai nn. 9043/6579 [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- La data di inizio edificazione del fabbricato originario non è conosciuta, ma si presume essere anteriore al 1942, quando non persisteva l'obbligo di presentazione di pratiche edilizie.
- L'unica Pratica edilizia che lo scrivente ha reperito presso il Comune di Cuasso al Monte, relativa all'immobile oggetto di Esecuzione, è la D.I.A. n. 8/2010 presentata in data 25.02.2010 - Prot. N. 1220 per Restau-ro conservativo e modifiche interno ad Appartamento esistente

*(All. 6: Elaborati Grafici – D.I.A.)*



## 7.1 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente alle ultime planimetrie catastali depositate al Catasto dei Fabbricati, in data 22.12.2010 ad eccezione della planimetria catastale della cantina al piano secondo sottostrada che non è corrispondente allo stato di fatto. La cantina non è infatti unica, come da planimetria, ma è stata suddivisa in due piccole cantine. E' necessario regolarizzare in conformità allo stato di fatto.

(All. 5: Planimetria Catastale)

## 7.2 Conformità edilizia - urbanistica

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopracitata. Nella pratica edilizia non è però presente la planimetria del piano secondo sottostrada (cantina).

(All. 6: Elaborati Grafici – D.I.A.)

### Descrizione del Fabbricato

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento recentemente ristrutturato (2010) composto al piano primo da tre locali, con annessa cantina al piano secondo sotto strada e ripostigli al piano secondo sottotetto. Ubicato nel centro storico del comune di Cuasso al Monte.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 125 mq

#### Caratteristiche descrittive:

L'appartamento, dal sommario esame a vista, si presenta in ottimo stato di conservazione.

#### 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 – Allegato C), come segue:

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali principali	sup. lorda di pavimento	104 mq	100%	104 mq



Cantine	Sup. lorda di pavimento	18 mq	25 %	4,5 mq
Balcone	Sup. lorda di pavimento	3,5 mq	30 %	1 mq
Ripostigli al piano sottotetto	Sup. lorda di pavimento	33 mq	30 %	10 mq
<b>TOTALE</b>				<b>120 mq</b>

## 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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio



- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio

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

### 8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica:

#### Mapp. 995 Sub. 501

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con cantine	120 mq	€ 600,00	€ 72.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>120 mq</b>	<b>€ 600,00</b>	<b>€ 72.000,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.000,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 72.000,00</b>

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 <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:	- € 3.600,00
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:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.400,00
---	-------------

**Arrot. € 68.000,00**

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, 15.06.2024

l'Esperto nominato  
**Arch. Donatello Stura**



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato 1**

Quesito del G.E.

**Allegato 2**

Relazione Fotografica

**Allegato 3**

Visura Storica

**Allegato 4**

Atto di Compravendita

**Allegato 5**

Planimetria Catastale

**Allegato 6**

Elaborati Grafici – D.I.A.

