

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Procedura di esecuzione immobiliare**

**Promossa da:**

**ANDOR SPV srl**

**Contro:**



**Esecuzione Immobiliare n. 73/2024**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo**

**Rapporto di valutazione  
con nota integrativa di precisazione  
(versione privacy)**

**Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI**

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 73/2024**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo**

**Oggetto: Unità immobiliare ad uso residenziale con accesso indipendente, inserita in edificio di maggior consistenza, sita nel Comune di Cuvio (Va), via G.B.Vico 6**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **14/06/2024** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.73/2024**

Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.

È stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese.**

Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato con accesso agli atti la documentazione relativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuvio per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni eseguiti.

Il giorno **18/07/2024** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato l'accesso all'immobile sito nel comune di Cuvio **via G.B.Vico al civico 6, alla presenza di terzi incaricati dagli eseguiti ,come meglio identificati nel verbale del Custode Giudiziario.**

**Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni eseguiti, della tipologia e consistenza, può redigere la seguente:**

## **PERIZIA DI STIMA**

## INDICE SINTETICO Lotto unico

- **Dati catastali:**
  - A. **Cat. Fabbricati**  
fg.4 mapp. **152 graffato 2494**  
Abitazione tipo civile cat. A4 Cl.7 vani 6,5
  - B. **Cat. Terreni**  
fg.9 mapp. **152 ente urbano di ca.30**  
fg.9 mapp. **2494 ente urbano di ca.30**
- **Località:**  
Comune di Cuvio via G.B. Vico n°6
- **Possesso:**  
L'immobile risulta di piena proprietà degli esecutati,  
affittato con contratto opponibile alla procedura
- **Accessibilità:**  
unità non predisposta per accesso ai disabili
- **Creditore procedente:**  
ANDOR SPV srl - Conegliano Veneto
- **Comproprietari attuali non esecutati:**  
nessuno
- **Misure penali:**  
nulla risultante dai RR.II
- **Continuità delle trascrizioni:** SI
- **Corrispondenza dati con quelli indicati nel pignoramento**  
SI

## 1. Identificazione sommaria dei beni oggetto di perizia

*L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:*

- N°1 unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due piani, facente parte di un edificio di maggior consistenza, censita al:  
NCEU Cuvio- **fg.4 al mapp. 152/2494** sita in Cuvio (Va), via G.B. Vico 6, così composta:
  - Piano T. Due ingressi da cortili interni comuni accessibili da via G.B. Vico 6, corridoio/disimpegno con bagno, locale con angolo cottura, soggiorno, scala di accesso al piano superiore, ripostiglio esterno in aderenza con accesso indipendente
  - Piano 1
  - Accesso da scala interna, soggiorno, camera, altra camera con affaccio su piccola loggia, bagno. Dalla loggia si può accedere per ispezione al sottotetto tramite botola a soffitto.

### CATASTO Terreni

**Foglio 9 mapp. 152-2494 enti urbani**

Intestazione: (catastale attuale) quota e tipologia del diritto



Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di

ANDOR SPV srl  
Conegliano (Tv)  
c.f. 05428600265

**verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 22/04/2024  
n°1192 trascritto a Varese il 17/05/2024 ai nn.9590/7024**

Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio

*Gli immobili risultano così censiti:*

Catasto fabbricati

- 1) Comune Censuario ed Amministrativo- Cuvio  
Foglio 4  
Mapp. n°152 graff. al 2494 cat. A4 cl.7 vani 6.5 r. €. 234,99  
Piano T/1/2 sup.cat. mq.132 indirizzo cat. via G.B. Vico 6

## Catasto terreni

### Comune di Cuvio fg.9

**Mappale 152 ente urbano ca.30**

**Mappale 2494 ente urbano ca.30**

## 2. **Descrizione sommaria dei beni: Caratteristiche di zona**

Cuvio è un piccolo comune montano della provincia di Varese, a vocazione prevalentemente turistica, con circa 1700 abitanti. Composto da diversi agglomerati urbani, si sviluppa nel centro della Valcuvia lungo la direttrice Gavirate-Cittiglio -Luino. E' parte della Comunità Montana della Valcuvia ed è inserito nel Parco del Campo dei Fiori.

Le linee ferroviarie non interessano il territorio Comunale, che è servito dalla rete regionale dei trasporti su gomma, per il collegamento con i Comuni limitrofi.

La zona ove è situato l'immobile, interna al nucleo storico di antica formazione, è caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale costituita da edifici strettamente interconnessi con abitazioni di varia consistenza caratteristiche dei nuclei storici.

Nella frazione sono presenti l'ufficio postale, edifici di culto, la scuola elementare, asili nido.

Assenza, in prossimità dell'immobile esecutato, di attività commerciali significative e servizi alla persona. Si segnala l'esistenza di un parcheggio pubblico ai limiti esterni del nucleo antico.

## 3. **Stato di possesso**

- A seguito del sopralluogo con accesso effettuato in data **18/07/2024** alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile **risulta attualmente occupato, in forza di contratti di locazione e sublocazione ad uso abitativo opponibili alla procedura. (in allegato)**

### Vincoli ed oneri giuridici:

#### 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* *nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* *nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso* *nessuno*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

## Ipotecche volontarie

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 26/02/2009 ai n° 3322/610. Atto a rogito Notaio A. De Gennaro del 23/02/2009 rep. 200772/14408 (importo totale €.160.000,00- imp.capitale €.80.000,00-anni 20)**

A favore di:

**Intesa Sanpaolo spa**

**Torino**

**c.f. 00799960158**

**prop.**

**1/1**

Contro:

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

Ipotecche giudiziali

Nessuna

### 4.2.2. Pignoramenti:

1) A favore: **ANDOR SPV srl**  
**Conegliano (TV)**  
**c.f.05428600265**

**1/1**

contro

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

**verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 22/04/2024 n°1192 trascritto a Varese il 17/05/2024 ai nn.9590/7024**

## 5. Altre informazioni per l'acquirente:

**L' unità immobiliare non è gestita in condominio e non è quindi onerata da spese condominiali**

**5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non accertabili***

**5.2 Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia : =====**

**5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : =====**

**5.4. Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali : =====**

**5.5. Cause in corso: *nessuna***

## 6. Proprietari precedenti e attuali

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:

### Situazione ad oggi



**Detti immobili sono pervenuti agli attuali intestatari, per la piena proprietà in comunione dei beni, con atto a rogito Notaio Ezio Oliva Rep. 69603/3057 del 23/12/97 (in allegato)**

### Situazione al 23/12/1997



#### 6.1.1 Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:

##### *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Fg.4 Cuvio Mapp.152 graffato 2494

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cuvio si è rilevata l'esistenza dei seguenti titoli abilitativi relativi all'immobile:

- o C.E. 8/88 del 26/01/88
- o D.I.A. 4/98 del 30/05/98

Non sono comunque ravvisabili, stante lo stato dei luoghi e l'edificato in aderenza, abusi edilizi in ampliamento suscettibili di sanatoria.

Le caratteristiche costruttive e lo stato dei luoghi comprovano la realizzazione dell'immobile in periodi ben antecedenti il 1967.

**Non esiste alcuna certificazione di abitabilità**

**Lo stato di fatto rispetto a quanto riscontrabile nei già menzionati titoli abilitativi risulta comunque:**

**DIFORME**

La difformità è rappresentata dalle opere interne per la trasformazione al piano 1° del vano accessorio in bagno annesso alla camera

Risultano rispettati i requisiti minimi igienico sanitari connessi alla trasformazione.

**La difformità è sanabile**

*Nel Comune di Cuvio è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente, l'azonamento urbanistico dell'area interessata (vedi cartografia allegata) corrisponde a:*

*Centro storico -Nuclei di Antica Formazione ( Classe IV)  
Rif. Art.2.4.2 NTA*

### **6.1.2 Accertamento di conformità Catastale**

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risulta presentata la scheda:

- o ***Cuvio fg.4 Mapp1526 graff.2494  
Scheda catastale presentata il 01/12/1997***

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto-legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010 e successive, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia) **risulta nella attuale consistenza:**

***DIFORME***

***La difformità consiste nella mancata indicazione della destinazione d'uso a bagno nella parte della scheda riferita al ripostiglio posto al piano primo dell'unità.***

**La difformità è sanabile**

### **6.1.3 Costi di regolarizzazione pratiche edilizie e catastali.**

**In base alle tariffe correnti i costi per sanare le difformità sopra descritte, comprensivi di sanzioni e prestazioni professionali di professionista abilitato, possono essere valutate in € 2.000,00 oltre oneri di legge**



## 7. Descrizione particolareggiata dei beni

L'immobile oggetto di perizia, è situato in Cuvio, nel centro storico, con accesso pedonale da via G.B. Vico 6. attraverso un porticato comune.

Si sviluppa su due piano fuori terra e strutturalmente è inserito in un corpo di maggior consistenza.

Ha struttura portante solida in pietra e laterizio, solai parte in laterizio e parte in legno (travetti ed assito) al secondo piano, connessi tra i piani con scala interna a struttura lignea. Esternamente intonacato al civile, colorato in pasta.

La struttura di copertura con tetto a falde è lignea senza perlinatura, con manto in tegole. Canali di gronda e pluviali in metallo con raccordi in pvc.

Nel suo complesso l'immobile **esternamente** si presenta attualmente in mediocre stato di manutenzione

- Le altezze dei locali interni principali sono variabili, da un minimo di mt.2,50 a mt. 3,10; si evidenziano salti di quota tra i vari locali compensati dalla realizzazione di gradini interni. I pavimenti sono piastrellati. Le pareti del bagno e le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con materiale ceramico di media qualità
- I sanitari in dotazione ai bagni sono in ceramica smaltata color avorio, in numero di elementi d'uso corrente
- L'impianto termosanitario è realizzato con caldaia murale posizionata all'interno del locale ripostiglio al piano terreno; gli elementi radianti a vista sono in alluminio smaltato. L'impianto elettrico risulta sottotraccia con prese in numero e posizioni sufficienti.
- le pareti interne dei locali sono intonacate al civile, in buone condizioni.
- I serramenti esterni sono in parte in legno verniciato a telaio semplice con vetro singolo, in parte di nuova fattura, in PVC color avorio con vetrocamera: sono tutti protetti da persiane in legno verniciato ad anta. Queste ultime sono in cattivo stato di manutenzione. Le porte di primo accesso, non blindate, sono in legno verniciato con specchiature in vetro,
- I serramenti interni sono in legno, di tipo corrente, con specchiature in vetro satinato.

**N.B. Non sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche  
Nel contratto di affitto viene citata la classificazione tipo G**

## 8. Valutazione complessiva del lotto:

### **Criterio di valutazione e dati di riferimento:**

Per la stima del valore attuale di mercato dell'immobile, si è considerato lo stato di parziale deperimento e quindi la necessità, per un corretto riuso ai fini residenziali di un intervento di ristrutturazione esteso a tutte le componenti impiantistiche e strutturali per adeguamento igienico/ tecnologico, risanamento conservativo e risparmio energetico.

Si è scelto pertanto di adottare quale dato di riferimento il valore al mq. di superficie commerciabile di un immobile totalmente ristrutturato in un contesto urbano equivalente ed il costo al mq. ipotizzabile per eseguire gli interventi necessari, allineato ai correnti listini di mercato, per adeguare l'immobile oggetto di stima alle caratteristiche minime previste

**Utilizzando il listino valutazione prezzi prodotto dalla C.C.I.A. di Varese del 2023 per il comune Cuvio di si può ragionevolmente adottare quale valore per immobili totalmente ristrutturati ad uso residenziale nel centro storico un valore medio di €1.500,00./ mq.**

Lo stato attuale dell'unità suggerisce di prevedere per la ristrutturazione necessaria una incidenza non inferiore a 600 €. /mq.

**Pertanto, è ragionevole e congruo effettuare una valutazione a mq. commerciabile dell'immobile, nello stato di fatto attuale, pari a:**

**€900,00/mq. (€1.500,00- €600,00 = €900,00)**

**In tale caso non sarà applicata al valore di stima l'ulteriore decurtazione del 5% per vizi occulti.**

Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati all'andamento ancora problematico del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.

Si è inoltre considerato il deprezzamento per l'esistenza del contratto di affitto con scadenza 2030 opponibile alla procedura

Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili dal **Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2023** pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta, nonché delle indicazioni del **Borsino Immobiliare** riferiti al Comune Cuvio e dai dati rilevabili presso agenzie immobiliari attive in zona.

## **9. Frazionabilità in lotti distinti.**

=

Verificata la consistenza del bene esecutato e l'indivisibilità dello stesso è stata prevista la costituzione di **un unico lotto**

## **10. Calcolo superfici e valori del Lotto**

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo.

**Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti A causa dell'elevato spessore dei muri perimetrali (50/55 cm.) nella determinazione dei mq. lordi di superficie commerciale si è adottato una riduzione pari al 5%**

Mapp.152/2494	Sup. mq.	% ragguglio	Sup. totale mq.	Valore al mq. €.	Valore	Valore totale Euro
<b><u>Sup. lorda residenziale</u></b>						
p. T./1	137,30	95%	130,43	900,00		117.387,00
loggia	2,70	30%	0,81	900,00		729,00
ripostiglio	5,18	50%	2,59	900,00		2331,00
a dedurre 10% per contratto affitto opponibile.					-	120.447,00
Costi regolarizzazione						12.044,70
						2.000,00
<b>TOTALE LOTTO</b>						106.406,30
<b>Importo arrotondato</b>						106.500,00

Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.  
La presente perizia si compone di n. 11 fogli (questo compreso) più gli allegati.

Varese, li 14/08/2024

in fede  
Ing. Gilberto Macchi



**ALLEGATI**

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. [REDACTED]:                | 1.1. [REDACTED] |
|                               | 1.2. [REDACTED] |
| 2. [REDACTED]:                | 2.1. [REDACTED] |
| 3. [REDACTED]                 | 3.1 [REDACTED]  |
|                               | 3.2 [REDACTED]  |
|                               | 3.3 [REDACTED]  |
| 4. Criteri valutazione        |                 |
| 5. Documentazione fotografica |                 |
| 6. Quesiti del giudice        |                 |