

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Maior SPV s.r.l.

(creditore procedente) con l'avv. Luigi GIULINI RICHARD

contro:



N° 163/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 3 (unico)

Immobili in Cassano Valcuvia (Va)

Via Roma, 9



Esperto alla stima: Dott. Arch. Alberto Steidl

Email: arch.steidl@virgilio.it

Pec: alberto.steidl@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 9 – Cassano Valcuvia (VA)

Lotto: 3 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliari residenziali di tipo popolare con terreni

Dati Catastali: Urbano: foglio 2, particella 1402 sub. 1 T
foglio 9, particella 874 terreno
particella 877 terreno
particella 878 terreno
particella 879 terreno

2. Possesso (occupazione):

libero da persone

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata

4. Creditori iscritti:

“Maior SPV srl” con sede in Conegliano (TV)

5. Comproprietari non esegutati (*)

Nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata.



Bene in Cassano Valcuvia
Lotto 3 (unico)
 Via Roma, 9

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso presso la sezione (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 3 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

il Lotto 3 (unico) è composto dai seguenti immobili:

- **Particella 1402 sub. 1** - **Abitazione popolare (A/4) sita a Cassano Valcuvia Via Roma n.9** catastalmente disposta su due piani (T-1), con locali censiti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Cassano V.**, come segue: al piano terra cucina, ripostiglio, portico, WC in corpo staccato adiacente al portico; al primo piano: tre locali tra loro adiacenti con WC comunicante con un locale. La particella è dotata di terreno pertinenziale di cui al 1402 che contorna i lati nord, est e ovest del fabbricato. A causa di prolungata mancanza di manutenzione, l'intero fabbricato oggi si è ridotto ad essere poco più di un rudere contornato da terreno di cui ai seguenti mappali:
- **Particella 874** - **terreno sito a Cassano Valcuvia** di media pezzatura catastalmente censito come seminativo arborato disposto e orientato a nord rispetto all'intero lotto 3.
- **Particella 877** - **terreno sito a Cassano Valcuvia** di piccola pezzatura catastalmente censito come prato arborato disposto e orientato a sud-est rispetto all'intero lotto 3.
- **Particella 878** - **terreno sito a Cassano Valcuvia** di media pezzatura catastalmente censito come prato arborato posto a contorno del lato sud del rudere (sub.1).
- **Particella 879** - **terreno sito a Cassano Valcuvia** di piccola pezzatura catastalmente censito come bosco ceduo disposto e orientato a ovest rispetto all'intero lotto 3.

Coerenze da nord:

Particella 1402 : 874, via Roma da cui si pratica l'accesso, 876, 878, 880.
 Particella 874 : 1399, 872, 1746, via Roma, 1402, 880.
 Particella 877 : 875, 1405, 890, 878.
 Particella 878 : 1402, 876, 877, 890, 892, 885, 879, 880.
 Particella 879 : 880, 878, 885.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:



di proprietà per 1/1 - C.F.

Pignoramento: trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di



1/1 del diritto di proprietà a favore di "Maior SPV srl" [REDACTED]

contro [REDACTED]

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

- particella 1402 sub.1 come segue:

Abitazione popolare: Comune di Cassano Valcuvia (B999) - Fg. 2 - Particella 1402 - Subalterno 1 – Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza vani 4,5 – Rendita € 58,10 - Dati di superficie: totale 129m², totale escluse aree scoperte* 125m² – Piano T

(*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

Indirizzo: Via Roma, n. 9

Ultimo atto di aggiornamento: - Impianto meccanografico del 30/06/1987

- particella 874 come segue:

catasto terreni : Comune di Cassano Valcuvia (B999) - Fg. 9 - Particella 874 – Redditi: domenicale € 1,69, agrario 1,69 – Superficie 1.310 m² - Qualità: Seminativo Arborato di classe 4
Ultimo atto di aggiornamento - Impianto meccanografico del 3/12/1984;

- particella 877 come segue:

catasto terreni : Comune di Cassano Valcuvia (B999) - Fg. 9 - Particella 877 – Redditi: domenicale € 0,82, agrario 0,82 – Superficie 530 m² - Qualità: Prato Arborato di classe 2
Ultimo atto di aggiornamento - Impianto meccanografico del 3/12/1984;

- particella 878 come segue:

catasto terreni : Comune di Cassano Valcuvia (B999) - Fg. 9 - Particella 878 – Redditi: domenicale € 4,07, agrario 4,07 – Superficie 2.630 m² - Qualità: Prato Arborato di classe 2
Ultimo atto di aggiornamento - Impianto meccanografico del 3/12/1984;

- particella 879 come segue:

catasto terreni : Comune di Cassano Valcuvia (B999) - Fg. 9 - Particella 879 – Redditi: domenicale € 0,10, agrario 0,04 – Superficie 200 m² - Qualità: Bosco Ceduo di classe 2
Ultimo atto di aggiornamento - Impianto meccanografico del 3/12/1984.

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15.04.2024) non è stato possibile ispezionare i locali al loro interno e le strutture portate e portanti (verticali, orizzontali e di copertura) a causa della loro precarietà statica. La copertura dell'immobile è risultata infatti completamente mancante a seguito di precedenti cedimenti/crolli strutturali. E' pertanto risultato impossibile verificarne la conformità rispetto alle ultime schede catastali in atti al NCEU di cui all'**ALLEGATO B1 Crosio** che riporta: per l'alloggio (A/4) sub.1 la data di presentazione del 16.10.1940.

(**Allegato B1:** Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU estratti dallo scrivente in data 14.03.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato in area periferica rispetto al paese di Cassano Valcuvia, il fabbricato pignorato è accessibile dalla Via Roma all'altezza del civico 9. La zona è a prevalente destinazione agricola boschiva nella quale si collocano sporadici edifici rurali/rustici al servizio dei fondi e/o ristrutturati e riattati ai bisogni abitativi dei conduttori.

Area urbanistica:



La zona entro cui si collocano i terreni e il fabbricato del lotto 3 (pignorato) è agricola. Gli interventi edilizi e le modalità sono quelle indicate dall'azzonamento evidenziato nell'**ALLEGATO B3 Cassano V**.

Principali collegamenti pubblici:

Il fabbricato ha accesso dalla Via Roma all'altezza del civico 9, che si trova non distante dalla S.S. 394 (Cittiglio-Luino). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Luino a circa 8 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali di prossimità più vicine sono collocate nel centro di Cassano Valcuvia, quelle della grande distribuzione lungo la S.S. 394.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 aprile 2024 ad ore 15,00 a seguito di accordi con GIVG Varese. In tale occasione il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all'**ALLEGATO C Cassano V**.

Al momento del sopralluogo i terreni e il fabbricato sono risultati liberi da coltivazioni, contratti, persone e cose, occupati solo dalle macerie rovinare a terra.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, sugli immobili identificati al punto 1.1. della presente CTU risulta quanto segue:

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

4.1.3. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna assegnazione riscontrata di casa coniugale.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.


4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni

- ✓ **Ipoteca Giudiziale - iscritta in data 5/07/2016 ai nn. 10917/1799** derivante da Decreto ingiuntivo del 7/01/2016 numero di repertorio 21 emesso da Tribunale di Varese con sede a Varese.

A favore di:

"Banca Popolare di Bergamo SpA" 



Contro:

-  la quota di 1/1 - C.F.



Capitale 115.951,52 – Ipoteca € 144.900,00
Gravante sugli immobili in Arcisate in oggetto.

✓ **Ipoteca Volontaria –**

Nessuna.

✓ **Ipoteca legale:**

Nessuna.

4.2.2 **Trascrizioni e Pignoramenti**

◆ **Pignoramento:** trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di “Maior SPV srl” con

[REDACTED] 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 scadute:

Le UU.II. pignorate non sono soggette a regime condominiale, pertanto non si riscontrano situazioni debitorie pregresse provenienti da passate o future gestioni condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

I locali pignorati giacciono in condizioni di alta precarietà statica e funzionale (rudere edilizio) pertanto sia per i locali al piano terra che - a maggior ragione - per quelli collocati al piano primo l'accessibilità e la visitabilità non risultano verificate nemmeno per le persone normodotate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

Non rilevata e non necessaria in quanto trattasi di rudere edilizio privo di qualsiasi impianto tecnologico.

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Poiché trattasi di rudere edilizio in condizioni statiche pericolanti posto nei pressi della pubblica strada (Via Roma), non si possono escludere provvedimenti dell'autorità comunale che dispongano interventi - più o meno onerosi - per la messa in sicurezza della proprietà (anche per la delimitazione dei confini) a tutela dell'incolumità di persone.

I costi per tali eventuali incombenze sono già stati considerati con l'attribuzione dei più opportuni coefficienti parametrici necessari alla determinazione del valore di stima del fabbricato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I precedenti proprietari sono quelli indicati nella visura catastale e nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- - [REDACTED] **diritto di proprietà per 1/1;**
 – in virtù del decreto di trasferimento del Tribunale di Varese del 15/12/2006, repertorio 15/2006 trascritto in data 8/03/2007 ai nn. 5503 RG e 3393 RP, da [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED]
- [REDACTED] (proprietà per ½);
 in virtù del decreto di trasferimento del Tribunale di Varese del 15/12/2006, repertorio 15/2006 trascritto in data 8/03/2007 ai nn. 5503 RG e 3393 RP
- [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½);
 in virtù dell'atto di acquisto a rogito Notaio Gino GIACOSA del 12/11/1976 repertorio 60656 trascritto il 25/11/1976 ai nn. 10402 RG e 8829 RP.
 Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con richiesta datata 24 aprile 2024 il CTU richiedeva l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B2 Cassano V.**). A seguito del successivo accesso avvenuto il 8/07/2024, sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'individuazione della proprietà pignorata:

- C.E. 1/1977 del 10/12/1977 sistemazione fabbricato rustico (scaduta e non realizzata)
- C.E. del 25/09/1980 sistemazione fabbricato rustico (scaduta e non realizzata)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo, a causa delle precarie condizioni di stabilità statica del fabbricato non è stato possibile accertare la corrispondenza delle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1 Cassano V.** con lo stato di fatto.

L'area/ambito urbanistico in cui risultano inseriti gli immobili pignorati (Lotto 3) è quello descritto dal Piano delle Regole di cui all'**ALLEGATO B3 Cassano V.**



Descrizione delle UU.II. pignorate

Collocato in area periferica rispetto al paese di Cassano Valcuvia, il fabbricato pignorato è accessibile dalla Via Roma all'altezza del civico 9. La zona è a prevalente destinazione agricola boschiva nella quale si collocano sporadici edifici rurali/rustici al servizio dei fondi e/o ristrutturati e riattati ai bisogni abitativi dei conduttori.

Alla data del sopralluogo (15.04.2024) non è stato possibile ispezionare i locali al loro interno e le strutture portate e portanti (verticali, orizzontali e di copertura) a causa della loro precarietà statica. La copertura dell'immobile è risultata infatti completamente mancante a seguito di precedenti cedimenti/crolli strutturali.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con caratteristiche di finitura e manutentive descritte nella seguente tabella:

stato di conservazione e manutenzione		strutture	Lotto 3 (unico)
parti comuni	ridotto a rudere	fondazioni	L'immobile è ridotto a uno stato di "rudere edilizio" e si trova in uno stato di instabilità statica talmente avanzata che i costi per una ristrutturazione di tipo conservativo risulterebbero molto maggiori di un intervento di demolizione e ricostruzione totale, col quale si ritiene ragionevole operare per ogni struttura portata, portante, di finitura e di copertura.
		strutture verticali	
		solai	
		copertura	
		manto di copertura	
		scale e ascensore	
		barriere architettoniche	
part private	ridotto a rudere	pareti esterne dell'edificio	
		altre dotazioni	
		serramenti esterni	
		serramenti interni	
		servizi igienici	
		porta ingresso	
		pavimenti rivestimenti	
		tramezzature interne	
		plafoni	
		scale interne alle stesse UU.II.	
conformità impianti/terze	impianti non presenti	impianto elettrico	
		impianto idrico & sanitario	
		impianto termico & gas ... altro	



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" del fabbricato, è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B1 Crosio**, 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:

h. locali m.	Coeff.		Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138	
	1		mq. PT	61,44
	0,3	0,1	mq. portico PT	30,24
3	1		mq P1	94,73
	0,1	0,01	mq. terreni mappali: 1402, 874, 877, 878, 879	4.885,00
Superficie Comm.le arrotondata al mq.				222

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima**

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

8.2 Fonti di informazione

Precisando che il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2023**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:



- appartamento di tipo popolare (considerato in stato normale) un valore variabile tra 780 e 980 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 880, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		3 (unico)
Superficie Comm.le		mq 222
Valore medio OMI 2° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale		€/m ² 880
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,95
	Kz2 utenza	0,95
	Kz3 posizione	0,95
	Kz4 contesto	0,95
	Kc1 strutture	0,75
	Kc2 finiture	0,75
	Kc3 impianti	0,75
	Kc4 eco-sostenibilità	0,85
	Kf funzionalità	0,85
	Kt trasformazione	0,90
	Ka architettonico	0,90
Ktot		0,20
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 176
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 39.000

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU 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, tenuto altresì conto degli adeguamenti e corre-



zioni di stima e 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

adeguamenti e correzioni della stima		
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 39.000
Decurtazioni di cui al punto 5.	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse	€ 0
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative	€ 0
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (APE compresa) – indicative	€ 0
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali	€ 0
		€ 39.000
quota del debitore		quota pignorata 100%
Riduzione percentuale 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%
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)		€ 39.000



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Quadro complessivo

Lotto1 in Arcisate



Lotto2 in Crosio della Valle



Lotto3 in Cassano Valcuvia



totale valore della quota pignorata relativa al lotto 1 (pag.13)	€ 50.200
totale valore della quota pignorata relativa al lotto 2 (pag. 26)	€ 46.900
totale valore della quota pignorata relativa al lotto 3 (pag.38)	€ 39.000
totale valore della quota pignorata relativa ai lotti: 1, 2, 3 ciascuno considerato non utilmente divisibile	€ 136.100



8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 39 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

	<i>per il debitore pignorato:</i>
luigi giulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it	<i>per il creditore procedente</i>

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, 10 agosto 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

