

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRATICA N° 70/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIACOMO PURICELLI

C.T.U. Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri Prov. Varese al n° 790, già consulente del Giudice al n° 236 di posizione con Studio denominato STUDIO ROMEO ASSOCIATI, in via Garibaldi 28, 21100 Varese.

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

ESECUTATO:

Con decreto di fissazione di udienza ex art.569 c. p. c., il G. E. nominava il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo, prestando il giuramento di rito in data 07/09/2022.

QUESITO: RELAZIONE DI STIMA con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino ecc..) predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2, ecc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

indicazioni del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

–“descrizione giuridica“ del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc. avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 del D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristini



– indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art.40 della L.47/1985:

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l’eventuale assenza di licenza o di realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed i tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa di forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono, che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, lex 28/271985 n.47, ovvero dell’art.46, comma 5 del DPR 6 /6/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

allegazione, per i terreni, dell’art.18 della Lex 47/1985;

-b) Sommaria descrizione del bene

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno o saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

-indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”



-in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo indicato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo ( se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (e indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita di locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al Giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

-allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni proptem rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

-verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

-esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

-potenzialità edificatorie del bene

-quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)



g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo attestato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

-indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche esterne ed interne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i valori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

-verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

-decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

l)Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o nel conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;



k) eseguire almeno nr.6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

#### SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

A seguito di sopralluogo preliminare col Custode Giudiziario Dr. Quilici Riccardo in data 20 ottobre 2022, con impossibilità di accesso essendo la casa chiusa a chiave senza dimora di persone, si rinviava l'accesso con fabbro ,in seconda istanza in data 8 novembre 2022 alle ore 9 lo scrivente C.T.U. Ing. Pietro Francesco Romeo col proprio socio di Studio Arch. Antonio Romeo si trovava in via GIANBATTISTA VICO CN 6, CUVIO assieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art.559 e ss cpc, Sig. QUILICI RICCARDO.

Si redigono rilievi fotografici, si rilevano, ove possibile, misure dei vani, poiché la casa risulta comunque inaccessibile perché completamente occupata da cose e mobili abbandonate. L'assistente di Studio Arch. Romeo Antonio, con una scala pieghevole riusciva ad entrare dal balcone al primo piano assieme al fabbro per aprire le porte, con assistenza continuativa del sig. Quilici Riccardo. In mezzo a cose, mobili vecchia e rottami accatastati all'interno riusciva ad arrivare al secondo piano tramite la scala pericolante esistente internamente, facente parte della conformazione originale dell'immobile.

L'immobile in oggetto è parte di un vetusto fabbricato di ringhiera, ante 1930, per cui non è possibile avere documentazioni sul titolo urbanistico di costruzione.

L'immobile è costituito da tre livelli in muratura, incastonato assieme ad altri immobili simili, di misure esterne di 409 cm x 384 cm ,con due balconi al primo e secondo piano di 384 cm x 100 cm.

Questa porzione di fabbricato storico, costruito presumibilmente a inizio secolo scorso, fa parte di un caseggiato di ringhiera che si affaccia su un cortile comune, ben tenuto, ma con mancanza di posti auto per l'immobile oggetto di valutazione. L'immobile, incastonato nella casa di ringhiera, è totalmente abbandonato e lasciato in precarie condizioni di conservazione, con una scala interna, che accede ai piani disagiata e staticamente instabile, con vistose infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto. Le murature sono in laterizio, i solai in legno e pavimentati. Un unico bagno al primo piano inaccessibile e fuori uso perché i servizi igienici sono rotti. I serramenti



sono in legno da 40 mm di spessore, vetri semplici stampati da 5 mm., il tetto in legno con segni evidenti di percolamento di acque meteoriche. Gli impianti sono completamente da ricostruire, i muri vanno ristrutturati e isolati, i solai sono da risanare staticamente, le scale interne da demolire e ricostruire in modo stabile ed agevole. C'è una stufa a legna e esiste una caldaia murale, gli ambienti sono tutti pieni di masserizie da portare in discarica.

Le murature hanno tracce di vecchio intonaco civile, distrutto in più parti. La casa è abbandonata da almeno 15 anni come da testimonianze dei vicini di casa. Il proprietario ha lasciato la casa piena di vecchie suppellettili, rottami di ogni genere, rifiuti di ogni genere.

Non si notano variazioni fra lo stato di fatto e le mappe catastali, per cui si deduce che non vennero eseguite difformità edilizie.

Allo stato di fatto la casa è di difficilissima collocazione sul mercato immobiliare, se non a prezzo irrisorio.

L'immobile in oggetto si trova all'estrema periferia di CUVIO, centro commerciale e di terziario importante per tutta la Valcuvia .

Si trova in Zona Nucleo di Antica Formazione (NAF) con vincolo ambientale, ossia non è possibile ampliare questa porzione di casa, innestata in una più ampia casa di ringhiera.

#### CATASTO, STORICO; VALUTAZIONE

La casa è censita al NECU Comune di Cuvio, foglio 3, Mappale 4066, via Gianbattista Vico 6, Piani T-1-2, cat A/4, cl.9, vani 3 R.C. € 148,74, – Denuncia di accatastamento presentata all'UTE di Varese il 25 maggio 2007.

Il fabbricato in oggetto risulta edificato sul mappale 4066 ex mapp. 139, S= 25 mq. di sedime, passato al Catasto Urbano con tipo mappale n. VA 0132480 in data 12 aprile 2007.

La superficie dell'immobile è di mq 4,45 x 4,25 lordo muri, per piano = mq 19 x 3 = mq 57 – Al netto dei muri è di 4,04 x 3,84 = mq 15,50 per piano, pari a netti mq 46,50 complessivi.



L'immobile in oggetto si trova all'estrema periferia del Comune di Cuvio, a ridosso della collina e distante non meno di cinquecento metri dalla fermata del Bus. Non vi sono attorno negozi di alcun genere. Il centro commerciale dista circa 1,5 km.

Valutazione: stante le precarie condizioni di insieme, con instabilità delle scale interne ed estremamente ripide, vista la pessima condizione delle murature, degli infissi, dei solai in legno, degli impianti totalmente da rifare, vista l'impossibilità di rendere la casa fruibile ai portatori di disabilità, visto che la casa si presenta oggi stipata di masserizie, sporcizia, mobili vecchi, è risultato impossibile fare fotografie interne.

Il costo di ristrutturazione di questa porzione di casa è di € 1.000 /mq

VALUTAZIONE A PREZZI DI MERCATO.

Come già scritto in premessa questa casa è oggi inagibile e pressoché invendibile sul mercato ordinario immobiliare.

**La valutazione è: mq 57 x € 250 /mq = € 14.250 (quattordicimiladuecentocinquanta euro)**

Si allegano documentazione fotografica, documentazione urbanistica, documentazione catastale.



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRATICA N° 70/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIACOMO PURICELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

ESECUTATO:





## ACCESSI AL CATASTO FABBRICATI



### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VARESE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/12/2022 Ora 14:39:56  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente FGGMTT

Ispezione n. T286536 del 13/12/2022

#### Dati della richiesta

Immobile : Comune di CUVIO (VA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 4 - Particella 4066  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 13/12/2022

#### Elenco immobili

Comune di CUVIO (VA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 04066 Subalterno -

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/05/2022 - Registro Particolare 6740 Registro Generale 9549  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 870/2022 del 18/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CUVIO (Codice:D239)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VARESE</b> <b>Foglio: 4 Particella: 4066</b>

**INTESTATO**

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	4066				A/4	9	3 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 63 m <sup>2</sup>	Euro 148,74	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIAN BATTISTA VICO n. 6 Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita									Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.n. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	4066				A/4	9	3 vani		Euro 148,74	Variazione dal 09/12/2009 Pratica n. VA0391376 in atti dal 09/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 38044.1/2009)
Indirizzo		VIA GIAN BATTISTA VICO n. 6 Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita									Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.n. 701/94)										

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2022

**Situazione degli intestati dal 28/06/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2009
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/06/2007 Pubblico ufficiale PINTO VITO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 274101 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9937.1/2007 Reparto PI di VARESE in atti dal 10/07/2007	

**Situazione degli intestati dal 25/05/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/06/2007
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 25/05/2007 Pratica n. VA0183898 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1645.1/2007)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

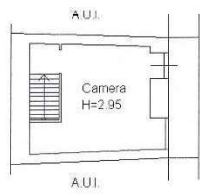
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

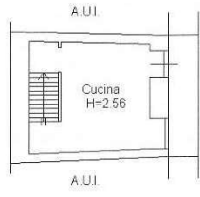
Dichiarazione protocollo n. VA0183898 del 25/05/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cuvio  
Via Gian Battista Vico civ. 6

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 4066 Subalterno:	Compilata da: Rossi Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Varese N. 1637
--	---

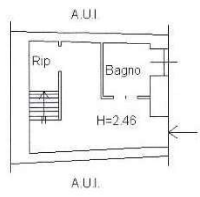
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



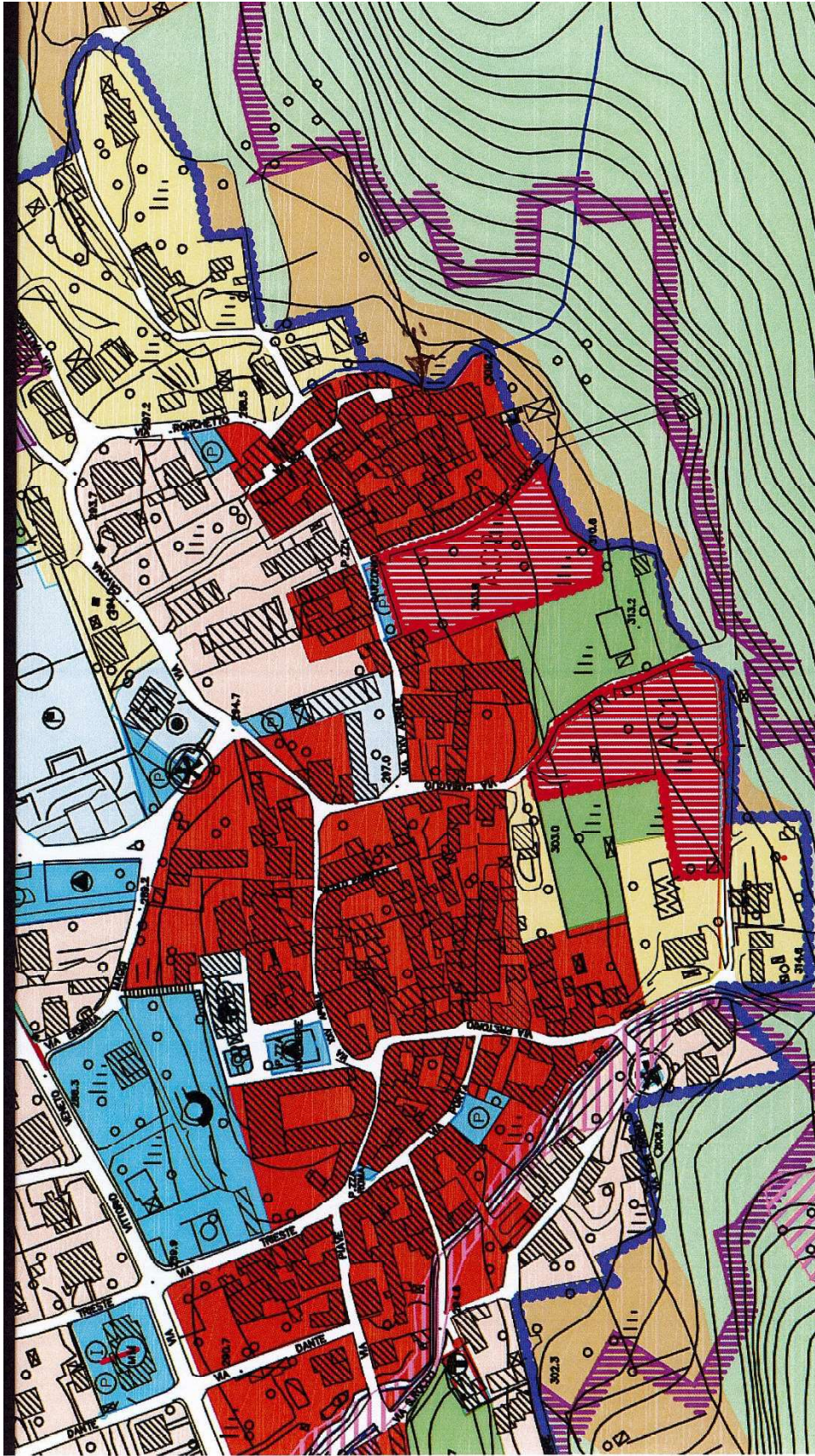
PIANO TERRENO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di CUVIO(D239) - < Foglio 13 - Particella 4066 - Subalterno > - Uiu soppressa

Ultima planimetria in atti  
Data: 20/10/2022 - n. T31142 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)








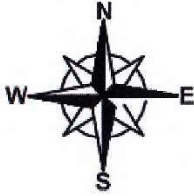
# PIANO DELLE REGOLE



**LEGENDA**

**RIFERIMENTI TERRITORIALI**

-  CONFINI COMUNALI
- PARCO REGIONALE CAMPO DEI FIORI**
-  PERIMETRO PARCO
-  NUOVO PERIMETRO PARCO
-  ZONA PARCO FORESTALE AGRICOLO (P.F.A.)
-  ZONA INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C.O.)
-  RISERVA NATURALE ORIENTATA "TORBIERA DEL CARECC"  
(ZONA R02.4) PARCHI NATURALI (L.394/91)
-  RISERVA NATURALE PARZIALE DEL MONTE CAMPO DEI FIORI  
(ZONA R01.1) PARCHI NATURALI (L.394/91)
-  ZONA PARCO FORESTALE (P.F.)
-  MONUMENTO NATURALE- SORGENTE DEL FAGGIO



**TESSUTO DELL' URBANIZZATO**

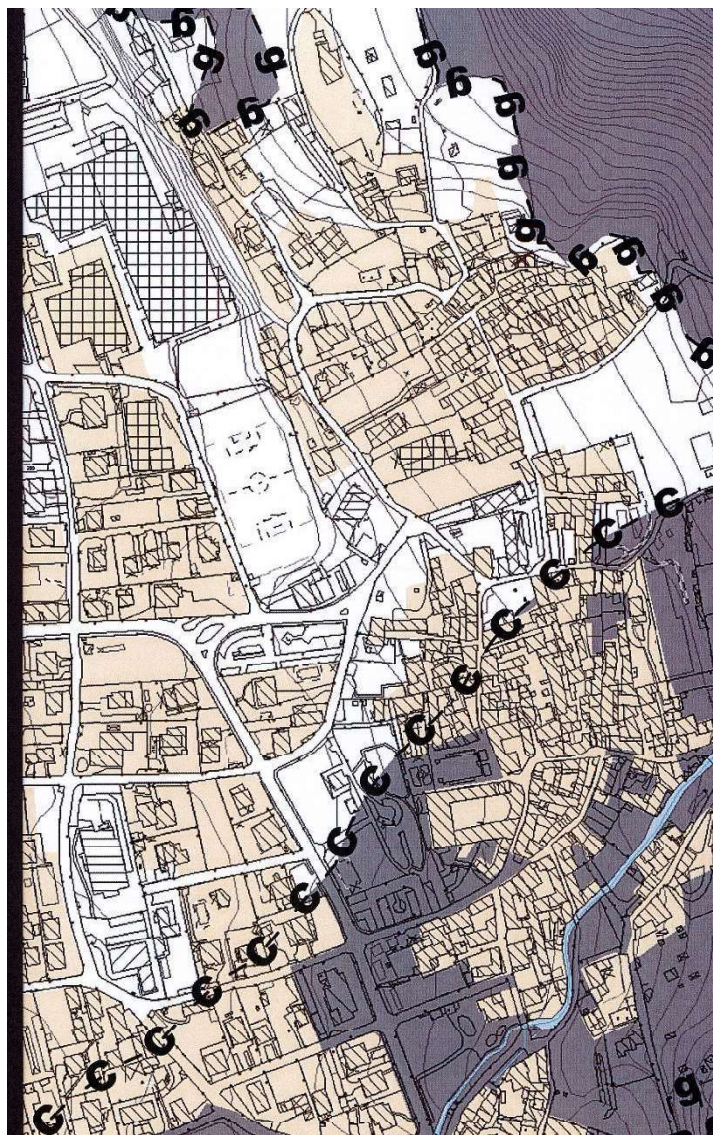
-  PERIMETRO DELL' URBANO CONSOLIDATO
-  AREE VERDI PRIVATE
- TESSUTO STORICO**
-  NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE**
-  TESSUTO AD ALTA DENSITA'
-  TESSUTO A MEDIA DENSITA'
- TESSUTO DELLA DIFFUSIONE**
-  TESSUTO A BASSA DENSITA'
- TESSUTO PRODUTTIVO**
-  TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
-  TESSUTO TERZIARIO CONSOLIDATO
-  PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO IN ITINERE
-  MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO,  
PAESISTICO ED AMBIENTALE DA TUTELARE
-  EDIFICI RESIDENZIALI

**PIANO DEI SERVIZI**

-  ...



# VINCOLO AMBIENTALE









## LEGENDA

### RIFERIMENTI TERRITORIALI

 CONFINI COMUNALI

### SPECIFICHE DI VINCOLO

-   VICOLO ART. 142 LETTERA C (CORSI D'ACQUA)
-   VINCOLO ART. 142 LETTERA G (BOSCHI E FORESTE)
-  ZONA SOGGETTA A VINCOLO DI TUTELA AMBIENTALE
-  ZONE ESCLUSE DAL VINCOLO DI TUTELA AMBIENTALE



# FOTODOCUMENTAZIONE



ingresso al C.N. 6 di via Gianbattista Vico











