

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 262/2012

Banca Popolare di Bergamo S.p.A. contro sig

immobile sito ad Azzio (VA) in via Stella 5

Giudice dott. Marco Giuliano Agozzino

Il sottoscritto Arch. Paolo Gelso con studio a Varese in via de Cristoforis 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1406 ed a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 1160, a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 29 novembre 2012 e a conclusione delle indagini ed accertamenti necessari, espone con la presente relazione le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Il Giudice dell'Esecuzione (Udienza del 29.11.12).

.....omissis.....

Depositato in Cancelleria
Varese, li 2/12/12
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sabrina Della Ragione



FORMULA

-sin d'ora all'esperto il seguente quesito:

- 2) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a) l'esatta elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 - d) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati

dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
 - altri pesi o limitazioni d'uso;
 - per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti, sequestro ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- e) ogni altra informazione per l'acquirente e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;
- f) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;
- g) l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- h) la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n., 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- i) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun

immobile (infissi esterne, infissi interne, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- j) le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- k) la valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri p pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- l) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

BENE IMMOBILE SITO AD AZZIO - VIA STELLA 5

a) Esatta elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto

Tipologia e ubicazione

Proprietà immobiliare sita in Comune di Azzio, via Stella 5, avente accesso da via Stella, sia tramite una corte comune sia tramite i mapp. 1873 e 127, e più precisamente:

- porzione di fabbricato articolato su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato. E' parte integrante della proprietà una porzione posta a livello interrato oltre a una corte esterna, entrambi in comune con un'altra unità immobiliare. (*allegati A.2 e F*).

Dati catastali

Censito al N.C.E.U. del Comune Amministrativo di Azzio al foglio 4:

- particella 130 sub. 4, via Stella 5 P.T.-1-2-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita catastale € 339,31.

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare identificata al fg. 4 part. 130 sub. 4 è così distinta per variazione del 24/02/2012 n. 21539 per bonifica identificativo catastale della precedente unità immobiliare fg. 5 part. 130 sub. 4, a sua volta così censita per variazione del 14/07/1993 n. 16686 per diversa distribuzione interne e ristrutturazione della precedente unità immobiliare fg. 5 part. 130 sub. 2 P.T.-1, a sua volta così censita dall'impianto meccanografico (*allegato A.1*).

Conformità catastale:

Non riscontrata: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto, successivamente alla redazione della scheda, sono stati effettuati interventi di modifica della distribuzione interna degli spazi non aggiornati catastalmente.

Confini

in senso orario da nord: mappali 127 e 1873, via Stella, corte comune con AUI e mappale 129. Al piano terra l'unità immobiliare in oggetto confina inoltre con AUI. (*allegato A.3*).

Accessori e pertinenze

E' parte dell'unità immobiliare una cantina, un locale caldaia e una corte esterna, comuni con un'altra unità immobiliare identificata con il mappale 130 subalterno 3.

In adiacenza al fabbricato è posto un terreno, sempre della medesima proprietà, identificato al C.T. con il mappale 127, non oggetto della presente esecuzione.

Si precisa inoltre che a seguito del sopralluogo si è rilevata, come sopra riportato, una difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali. I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare datato il 14/05/2012 (*allegato B.1.5 e C*), a eccezione del numero di foglio, riportato con il numero 5, invece dell'attuale

numero 4 a seguito di bonifica identificativo catastale con variazione del 24/02/2012 n. 21539.

b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare è localizzata nel centro storico del paese di Azzio, un ambito di buona qualità paesaggistica posto in prossimità del Parco Regionale Campo di Fiori; la destinazione è prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico (pullman di linea) di collegamento con Varese.

Principali servizi offerti dalla zona:

Nel centro di Azzio si trovano i negozi di prima necessità come anche i principali uffici e servizi pubblici comunali. Il paese di Azzio è confinante con il paese di Orino, altro centro di modeste dimensioni. Per ulteriori uffici, enti e servizi si fa riferimento al paese di Gavirate posto a circa sette chilometri o alla città di Varese distante circa diciotto chilometri.

c) Stato di possesso

Il bene in esame attualmente è di proprietà del signor _____ per la quota di proprietà 1/1, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita con nota del 25/11/2003 Reg. Part. 16024 Reg. gen. 25921, Pubblico Ufficiale: Notaio Zito Franco, Repertorio 53404/17155 del 12/11/2003. Unità negoziale: Comune di Azzio al CT foglio 9 part. 151 (non oggetto del presente pignoramento) e al CF foglio 5 part. 130 sub. 4, al CT foglio 9 part. 127 (non oggetto del presente pignoramento) e part. 130 sub. 3 (non oggetto del presente pignoramento). A favore signor _____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, contro i signori _____ nat _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/5; _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/5; _____ nata _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/5; _____ nato _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/5, _____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/5 della proprietà. (allegati A.1 e B.1.2).

Occupazione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava abitata dal Sig _____ dalla sua famiglia.

d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: Nessuna;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Il signor

sopra generalizzato, risulta coniugato con la signora _____ nata

per matrimonio celebrato in data _____ nella

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione

dei beni. (allegato E.1).;

- altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuna;

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura

- iscrizioni:

scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo con nota del 27/05/2004 Reg. Part. 2513 Reg. Gen. 12165, Pubblico Ufficiale: Notaio Zito Franco, Repertorio 54158 del 21/05/2004. Unità negoziali: Comune di Azzio foglio 5 part. 130 sub. 4. A favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede a Bergamo, codice fiscale/P.IVA 03034840169, domicilio ipotecario eletto: Varese – via Vittorio Veneto 2, per la quota di 1/1, contro signor

sopra generalizzato, per la quota di 1/1 (allegati B.1.3);

atto amministrativo di Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 con nota del 23/03/2010 Reg. Part. 1229 Reg. Gen. 5313, Pubblico Ufficiale: Equitalia Esatri S.p.A., Repertorio 5711/117 del 10/03/2010. Unità negoziali: Comune di Azzio foglio 5 part. 130 sub. 4. A favore Equitalia Esatri S.p.A. con sede a Milano, codice fiscale/P.IVA 09816500152, domicilio ipotecario eletto: Equitalia Esatri S.p.A. Piazza Repubblica, ang. via Ravasi Varese, per la quota di 1/1, contro signor

sopra generalizzato, per la quota di 1/1 (allegati B.1.4);

- pignoramenti, sequestro ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 30/05/2012, Reg. Part. 6151 Reg. Gen. 8906, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 2459 del 14/05/2012. Unità negoziale: Comune di Azzio foglio 5 part. 130 sub. 4. A favore Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede a Bergamo, codice fiscale/P.IVA 03034840169, per la quota di 1/1, contro signor _____ sopra generalizzato, per

la quota di 1/1. (allegati B.1.5 e C).

e) Ogni altra informazione per l'acquirente:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: L'immobile non fa parte di un condominio;

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna;

Cause in corso: Nessuna.

f) Precedenti proprietari nel ventennio:

A tutto il 30 maggio 2012, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare risulta per la piena proprietà dei signori _____ sopra generalizzato.

All'inizio del ventennio l'unità immobiliare in oggetto, nella sua originaria individuazione e consistenza, mappale 130 fabb. rurale, risultava di proprietà dei signori _____ nata _____ codice fiscale _____

nata _____

per la quota di 1/2 e

codice fiscale _____

la quota di 1/2. Tale unità immobiliare risulta pervenuta ai signori _____

in forza di atto di vendita a rogito notaio Mazzoleni Antonio Silvio il 02/01/1956 ai numeri 14227/10620 di repertorio, registrato a Varese il 16/01/1956 al n. 1838 Vol, 205, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 06/02/1956 ai numeri 641/588.

In forza di denuncia nei passaggi per causa di morte della sig.ra _____ sopra generalizzata, apertasi in data 04/02/1993, la cui dichiarazione di successione è stata presentata presso l'ufficio del Registro di Gavirate in data 28/07/1993 e ivi registrata al n. 66 vol. 569, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 12/01/1994 ai numeri 332/258. La sig.ra _____ sopra generalizzata, lasciava in eredità 1/2 quota dell'immobile in oggetto ai signori sopra generalizzati _____

per la quota di 1/10 _____

'per la quota di 1/10, _____

per la _____

quota di 1/10, _____

per la quota di 1/10 e _____

per la _____

quota di 1/10.

In forza di denuncia nei passaggi per causa di morte del sig _____ sopra generalizzato, apertasi in data 22/02/2001, la cui dichiarazione di successione è stata presentata presso l'ufficio del Registro di Gavirate in data 22/06/2001 e ivi registrata al n. 29 vol. 633, trascritto la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 18/11/2002 ai numeri 23498/16285. Il sig _____ sopra generalizzato, lasciava in eredità 1/2 quota dell'immobile in oggetto ai signori sopra generalizzati _____ per la _____

quota di 1/10 per la quota di 1/10 e per la quota di 1/10,
per la quota di 1/10 e per la quota di 1/10.

In forza dell'atto notarile di compravendita con nota del 25/11/2003 Reg. Part. 16204 Reg. Gen. 25921, Pubblico Ufficiale: notaio Zito Franco, Repertorio 53404/17155 del 12/11/2003, i signori sopra generalizzati,

per la quota di 1/5 per la quota di 1/5,
per la quota di 1/5 e per la quota di 1/5, hanno venduto al
signor il debitore sopra generalizzato, per la quota di 1/1 in regime di
separazione di beni, l'immobile in oggetto, insieme ad altri immobili non oggetto del
presente pignoramento. (*Allegati A.1 e B.1.1 e B.1.2*).

g) Eventuali comproprietari

Nessuno

h) Conformità urbanistico-edilizia

Pratiche edilizie

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzio è emerso che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Si sono rilevate inoltre le autorizzazioni edilizie in elenco rilasciate negli anni.

Pratiche intestate al sig.

- n. 33/1962 prolungamento balcone e intonacatura facciata;
- n. 27/1971 realizzazione di locale ed un servizio igienico sotto un portico al P.T.;
- n. 5/1974 sistemazione del fabbricato e ampliamento di un accesso carraio;
- n. 17/1975 esecuzione di un terrazzo di comunicazione tra due corpi di fabbricato;
- n. 28/1976 costruzione di una tettoia pensilina a copertura del terrazzo esistente;
- n. 15/1981 costruzione di un porticato aperto, rifacimento intonaci su tutti i lati dell'abitazione e sostituzione rete metallica.

Pratica intestata al sig.

- n. 31/2003 DIA prot. 4705 del 17/12/2003 risanamento conservativo fabbricato e modifica di recinzione. La presente autorizzazione risulta scaduta, prima che i lavori siano stati ultimati. Sarà necessario procedere alla stesura di un nuovo progetto e alla conseguente richiesta di nuova autorizzazione edilizia (*allegato D.2*).

Attuale inquadramento urbanistico

Secondo il vigente P.G.T l'immobile in oggetto è posto nell'ambito del tessuto storico (Nucleo di antica formazione).

La costruzione non presenta particolari pregi architettonici essendo posta in Classe IV "Edifici privi di interesse sia in relazione all'impianto strutturale dell'isolato o del nucleo, sia sotto l'aspetto documentario o ambientale", ivi compresi gli Immobili di epoca recente o sostanzialmente trasformati.

(allegato D.1).

Conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti: come già indicato si è riscontrata una difformità tra quanto riportato nelle schede catastali e quanto indicato negli elaborati grafici, parte integrante della DIA prot. 4705 del 17/12/2003. Le discordanze riguardano per lo più la distribuzione degli spazi interni.

Eventuale necessità di richiesta di sanatoria: è necessario provvedere a sanatoria per opere interne difformi a quanto previsto nella DIA prot. 4705 del 17/12/2003, mediante CEA. La sanzione corrisponde a € 250,00.

1) Descrizione analitica del bene:

Tipologia:

L'immobile è parte di un fabbricato a corte, parte integrante del nucleo storico del paese, posto in un contesto a destinazione residenziale di vecchia data.

Altezza netta interna: Piano interrato H 2.65 m., piano terra H 2.65 m., piano primo H 2.80/2.87 m., piano secondo H 1.95/3.10 m. nella camera e H 1.29/2.28 m. nel locale sottotetto al rustico.

Composizione interna:

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici e terrazzi al piano primo (rialzato); da una camera e locali sottotetto al rustico al piano secondo. Al piano terra si trova uno sgombero, un bagno, un ripostiglio, ingresso secondario/disimpegni e una corte, comune con altra unità immobiliare; al piano seminterrato una cantina e un locale caldaia, entrambi in comune con altra unità immobiliare.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 18 gennaio 2013, il sottoscritto ha potuto ispezionare l'abitazione sia internamente che esternamente, effettuando un rilievo fotografico e dimensionale dell'edificio.

Superficie netta locali e coefficienti e superfici commerciali (forma tabellare):

piano	destinazione locale	sup. netta mq
P.S1	cantina comune	23,00
P.S1	caldaia comune	18,00
P.T.	corte comune	55,00
P.T.	sgombero	20,40
P.T.	ripostiglio	2,60
P.T.	bagno	6,70
P.T.	disimpegno	9,90
P.1	ingresso	2,00
P.1	bagno 1	6,60
P.1	disimpegno	6,30
P.1	camera 1	15,20
P.1	camera 2	13,20
P.1	bagno 2	5,60
P.1	cucina	11,60
P.1	disimpegno	4,70
P.1	soggiorno	60,00
P.2	sottotetto 1	37,20
P.2	sottotetto 2	7,50
P.2	sottotetto 3	4,00
P.2	disimpegno	7,00
P.2	camera	20,00

Per i coefficienti e superfici commerciali si fa riferimento al punto k) Valutazione

Esposizione dell'immobile: la parte frontale dell'immobile con ingresso e terrazzo è esposto a est e nord-est, le camere al piano primo a sud, la parte posteriore a sud-ovest e sud e la parte chiusa a nord.

Stato di manutenzione: l'unità si presenta in uno stato di manutenzione accettabile, sia internamente che esternamente; è comunque necessario ultimare i lavori previsti nella DIA prot. 4705 del 17/12/2003.

Caratteristiche strutturali:

fondazioni: non sono stati effettuati ispezioni puntuali, ma si presume in pietrame, vista l'epoca della costruzione;

strutture verticali – muri esterni: muratura mista in pietrame e laterizio;

solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali ma si presume in latero-cemento;

copertura: struttura primaria e secondaria in legno, con, a detta del proprietario, pannello coibente;

manto di copertura: tegole. Data la difficoltà di accesso non si è potuto verificare l'eventuale presenza di copertura in amianto; a detta della proprietà l'immobile è privo di tale materiale.

scale esterne: cemento;

Caratteristiche interne:

muri interni: tavolati in laterizio;
plafoni: intonaco;
scale interne: in legno;
pavimentazione: piastrelle di ceramica;
serramenti: finestre in legno con vetri doppi;
porta d'ingresso: in legno;
porte interne: in legno.

Caratteristiche impianti:

elettrico: funzionante ma privo di certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;
idrico: funzionante ma privo di certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;
termico: funzionante ma privo di certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;
(allegato A.2, D.3 e F).

j) Le eventuali dotazioni condominiali

Nessuna

k) Valutazione complessiva del bene

Possibilità di divisione in lotti: date le caratteristiche distributive l'immobile non si ritiene divisibile in lotti.

Determinazione del valore di mercato dei beni:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	€/mq.	VALORE IN €
sub. 4	P.1	abitazione	154,00	1,00	1 000,00	154 000,00
	P.1	terrazzi	15,00	0,25	1 000,00	3 750,00
	P.2	camera	25,00	0,60	1 000,00	15 000,00
	P.2	locali sottotetto	77,00	0,25	1 000,00	19 250,00
	P.T.	sgomberi e acc.	48,00	0,40	1 000,00	19 200,00
	P.T.	corte comune	27,50	0,20	1 000,00	5 500,00
	P.S1	cantina+CT comuni	28,00	0,20	1 000,00	5 600,00
Valore commerciale totale						222 300,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO	222.000,00
--	-------------------

Eventuali correzioni di stima: Nessuna, in quanto i valori sopra riportati si riferiscono all'immobile allo stato di manutenzione attuale.

Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica: l'immobile necessita sia di regolarizzazione urbanistica (tramite CEA) che catastale.

Le spese per la presentazione dell'aggiornamento catastale ammontano a € 500,00.

La sanzione per le opere interne difforme mediante CEA ammonta a € 250,00. Le spese tecniche relative ammontano a € 750,00

Nel caso si volessero completare i lavori indicati nel progetto di cui alla DIA prot. 4705 del 17/12/2003, sarà necessario depositare nuova DIA di completamento. Le spese tecniche complessive (Progettazione + direzione lavori) ammontano a € 3.500,00.

Prezzo finale 1 (al netto delle spese catastali): € 221.500,00

Prezzo finale 2 (al netto delle spese per la sanatoria): € 221.000,00

Prezzo finale 3 (al netto delle spese per la DIA di completamento): € 218.500,00

Prezzo netto dedotte tutte le spese di regolarizzazione: € 217.000,00

Specificazione dei concreti criteri estimativi adottati:

Nel caso in esame, trattandosi di beni immobili, si è determinato il valore di mercato, in pratica il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, o meglio per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo, come termine di confronto per l'immobile, il parametro superficie lorda commerciale.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm.), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale: la localizzazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive ed l'accettabile stato di manutenzione rendono l'immobile collocabile sul mercato con un sufficiente indice di vendibilità.

Indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità: l'immobile, allo stato attuale, può essere posto sul mercato solo dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Azzio

Ufficio Anagrafe: Comune di Azzio

Osservatorio del mercato immobiliare: www.agenziadelterritorio.it e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territorio

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 07 febbraio 2013

Con Osservanza



Arch. Paolo Gelso

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Paolo Gelso" written in a stylized, cursive script.

ALLEGATI

A) DOCUMENTI CATASTALI

A.1 Visura storica

A.2 Scheda catastale

A.3 Estratto di mappa

B) VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E L'ARCHIVIO DI STATO

B.1 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici (Sig

B.1.1 nota di trascrizione atto di provenienza anteriore al ventennio

B.1.2 atto di provenienza (atto di compravendita)

B.1.3 ipoteca volontaria (a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.)

B.1.4 ipoteca legale (a favore Equitalia Esatri S.p.A.)

B.1.5 atto esecutivo – verbale di pignoramento (a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.)

B.2 Relazione notarile del notaio Rodolfo Brezzi

C) PIGNORAMENTO

D) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 P.G.T.

D.1.1 estratto di PGT

D.1.2 legenda

D.1.3 norme

D.1.4 classificazione edificio

D.2 Attestato ufficio tecnico

D.3 Ultimo progetto amministrativo presentato (DIA prot. 4705)

E) DOCUMENTI ANAGRAFICI

E.1 Certificato di matrimonio Sig

F) FOTO