

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione Immobiliare nr.96/2010

G.E. Dott. Miro SANTANGELO

Udienza del 06/05/2011

(creditore procedente con Avv.ti Giovanni Melideo e Marco Bianchi)

(intervenuto con Avv.ti Giovanna Zuccaro e Davide Galimberti)

contro

(debitore esecutato)

1. *PREMESSA*

In data 30/08/2010 il sottoscritto geom. Giovanni Polli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al nr.2823 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al nr.1163 di posizione veniva nominato C.T.U. nella procedura di E.I. nr.96/2010. Prestato giuramento di rito nell'udienza del 17/09/2010 gli veniva sottoposto il seguente quesito:

“All'esperto viene conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento che riterrà opportuno, sui seguenti punti:

- 1. Identificazione dei beni oggetto della vendita: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*
- 2. Descrizione sommaria: caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*

3. *Stato di possesso: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

4. *Vincoli ed oneri giuridici: l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

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

4.2.1 *Iscrizioni*

4.2.2 *Pignoramenti*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):*

4.3.2 *Accertamento di conformità catastale*

5. *Altre informazioni per l'acquirente:*

5.1 *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;*

5.2 *Spese condominiali straordinarie 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;*

5.5 *Cause in corso;*

6. *Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;*

7. *Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

8. *Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento (Cfr. All. nr.1 – verbale di udienza).*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono iniziate presso l'Agenzia del Territorio di Varese ed il Servizio Pubblicità Immobiliare e poi continuate all'ufficio

tecnico del Comune di Carnago ove il sottoscritto chiedeva documentazione per consulenza tecnica d'ufficio via telefax e si recava poi per prendere visione delle pratiche edilizie e ritirarne copia.

Il 18 gennaio 2011, previa comunicazione al debitore spedita via A/R, nel luogo oggetto di E.I. a Carnago (VA) in Via Lazzaretto nr.3 alle ore 10.30 alla presenza dell'esecutato, del signor Alessandro Lionello dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e dell'arch. Laura Pizzi collaboratrice del C.T.U. si sono ispezionati parzialmente i luoghi oggetto di E.I. e si sono svolti primi rilievi metrici e fotografici (*Cfr. All. nr.2 – verbale di sopralluogo*). Lo scrivente tecnico verificava il mancato accatastamento di un piccolo fabbricato accessorio che segnalava al G.E. rendendosi disponibile ad effettuare la variazione catastale necessaria alla commerciabilità del bene ricevendone autorizzazione a procedere previo assenso del creditore precedente e proroga di sessanta giorni (*Cfr. All. nr.3 – istanza Giudice e risposta*). Il legale precedente esprimeva parere favorevole (*Cfr. All. nr.4 – comunicazione*).

In accordo con l'esecutato, il sopralluogo è proseguito l'8 febbraio 2011 alle ore 11.00 ove, alla presenza della propria collaboratrice, il C.T.U. ha completato rilievo metrico e fotografico dei luoghi accessibili (*Cfr. All. nr.5 – verbale di sopralluogo*). Non è stato possibile ispezionare porzione di sottotetto e di appartamento occupato dalla madre dell'esecutato in quanto gli stessi sono accessibili solo attraverso proprietà di terzi. Lo scrivente tecnico segnalava quindi tale impedimento al G.E. con istanza del 10/02/2011 (*Cfr. All. nr.7 – istanza*).

Il sottoscritto effettuava in data 01/04/2011 rilievo strumentale del piccolo

immobile accessorio (*Cfr. All. nr.7 – verbale di sopralluogo*), stesura e consegna dell'accatastamento dello stesso presso l'Agenzia del Territorio di Varese (*Cfr. All. nr.8 – documentazione catastale*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Con la lettura attenta e completa della documentazione e degli atti contenuti nel fascicolo messo a disposizione, gli accertamenti svolti presso i pubblici uffici, i sopralluoghi ed i rilievi effettuati, il sottoscritto perito si è messo nelle condizioni di rispondere ai quesiti posti dal G.E..

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*

Oggetto di E.I. sono una porzione di immobile priva di delimitazioni a destinazione speciale (opificio) distribuito su più livelli, due porzioni di unità immobiliari ad uso residenziale prive di delimitazioni a piano primo, piccolo fabbricato accessorio ed area di pertinenza ubicati a Carnago (VA) in Via Lazzaretto nr.3 (*Cfr. All. nr.9 – documentazione fotografica*).

1. Opificio su più livelli composto da porzione di vano a piano seminterrato accessibile da porta perimetrale su area di proprietà, da porzione di vano scala esterna e porzione di vano a piano rialzato accessibile solo da proprietà di terzi, piccola porzione di terrazzo e vano scala esterni a piano primo comune con il subalterno 2 e da porzione di vano a piano secondo (sottotetto) accessibili solo da proprietà di terzi ed è censito al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 1, categoria D/8, rendita catastale € 2.623,00, piano T,1,2, Via Lazzaretto nr.3 intestato a

proprietario per 1000/1000 (*Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa*).

Coerenze: mappale 343, Via Lazzaretto, mappali 5870, 5871 e 2474 e strada consorziale (*Cfr. All. nr.10 – planimetria ed estratto di mappa*).

2. Porzione di unità ad uso residenziale composta a piano primo da nr.3 vani, ripostiglio, corridoio, bagno e piccola porzione di altro vano e disimpegno di ingresso che non ricomprende porta di accesso che avviene da altra proprietà e piccola porzione di terrazzo e vano scala esterni a piano primo comune con il subalterno 1, censita al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 4.5, rendita catastale € 244,03, piano 1, Via Lazzaretto nr.3 intestato a

proprietario per 1000/1000 (*Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa*).

Coerenze: mappale 343, affaccio su area pertinenziale mappale 344 (*Cfr. All. nr.10 – planimetria ed estratto di mappa*).

3. Porzione di unità ad uso residenziale composta a piano primo da nr.3 vani, bagno, porzione di ingresso, corridoio e ripostiglio ricadenti in piccola parte in altra proprietà, censita al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 4.5, rendita catastale € 244,03, piano 1, Via Lazzaretto nr.3 intestato a

proprietario per 1000/1000 (*Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa*).

Coerenze: mappale 343, affaccio su area pertinenziale mappale 344 (*Cfr. All. nr.10 – planimetria ed estratto di mappa*).

4. Piccolo fabbricato accessorio (legnaia) composto a piano primo da unico vano censito al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 501, categoria C/2, classe 6, mq 9, rendita catastale € 9,76, piano T, Via Lazzaretto nr.3 intestato a

proprietario per 1/1

(Cfr. All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa).

Coerenze: affaccio su area pertinenziale mappale 344, su mappale 5871, su strada consorziale, su mappale 2474 e su mappale 343 *(Cfr. All. nr.10 – planimetria ed estratto di mappa).*

Le porzioni di fabbricato in cui i beni sono inseriti corrispondono nell'estratto di mappa di catasto terreni al mappale 344, Ente Urbano di 2260 mq *(Cfr. All. nr.10 – visura ed estratto di mappa).*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati in visura in merito ai subalterni 1, 2 e 3. Non è ricompreso nell'atto di pignoramento il piccolo fabbricato accessorio accatastato in data 18/04/2011 *(Cfr. All. nr.8 – documentazione catastale).*

2. Descrizione sommaria: caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;

Gli immobili in oggetto sono ubicati a Carnago (VA), paese provvisto di tutti i servizi essenziali quali negozi, farmacia, banche, ufficio postale, luoghi di culto, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie. Il Comune è servito da Trenitalia linea Milano-Gallarate-Varese-Porto Ceresio ed è direttamente collegato all'autostrada A8 Milano-Varese uscita Castronno.

In generale la zona ove sono ubicati gli immobili risulta essere di facile accesso e raggiungibilità.

3. Stato di possesso: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data dei sopralluoghi gli immobili commerciali erano occupati dall'esecutato per la propria attività e gli immobili residenziali dall'esecutato (subalterni 3 e 501) e dalla propria madre (subalterno 2).

4. Vincoli ed oneri giuridici: l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti sono stati oggetto delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) come di seguito indicato.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Come da Certificato rilasciato dal Comune di Carnago in data 18/04/2010, l'esecutato risulta essere di stato civile celibe (Cfr. All. nr.11 – Certificato).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio tecnico comunale di Carnago e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese non sono risultati in essere atti

di asservimento urbanistico inerenti la proprietà in oggetto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Con atto amministrativo di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 23/06/1998, nr.1342 di repertorio, a firma di Andolina Giacomo, trascritto il 18/07/1998 ai nr.9699/6321, viene costituita a favore del Comune di Carnago servitù fognaria su terreno di cui al mappale 344.

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

Si sono evidenziati i seguenti vincoli sulla proprietà oggetto di E.I..

4.2.1. Iscrizioni:

1. Nota di iscrizione a Varese nr.3155/565 del 24/02/2009 - Atto nr.95140/2745 di repertorio del 16/02/2009, Notaio Neglia Benedetto Lucio con sede in Gallarate per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento per capitale Euro 70.000,00, tasso interesse annuo 4,05%, Spese Euro 70.000,00, Totale Euro 140.000,00, importi variabili, durata 10 anni e 1 mese.

Immobile: Comune di Carnago (VA) - B796, Catasto Fabbricati, sezione urbana CA, foglio 3, particella 344, sub.3, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via Lazzaretto nr.3, piano 1;

A favore: Creditore ipotecario - Banca di Legnano S.p.A. con sede a Legnano, C.F. 09492720157, domicilio ipotecario eletto Legnano, Largo Franco Tosi 9, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: Debitore ipotecario -

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti:

1. Nota di trascrizione a Varese nr.6988/4284 del 16/04/2010 per Atto Giudiziario nr.845 di repertorio del 01/03/2010 – Tribunale di Varese, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Richiedente

Immobili pignorati:

1. Comune di Carnago (VA) - B796, Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 344, subalterno 1, natura D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
2. Comune di Carnago (VA) - B796, Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 344, subalterno 2, natura A2 – abitazione di tipo civile;
3. Comune di Carnago (VA) - B796, Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 344, subalterno 3, natura A2 – abitazione di tipo civile;

A favore:]

f _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):*

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di E.I. è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Carnago in merito agli immobili oggetto di pignoramento hanno evidenziato la presenza della sola pratica edilizia:

- D.I.A. nr.1/2003 presentata al Comune di Carnago il 09/01/2003, protocollo nr.152 per lavori di ampliamento di laboratorio artigianale con magazzino per

semilavorati in legno (Cfr. All. nr.12 – documentazione). La pratica è intestata a [redacted] proprietario della [redacted], ma ricomprende anche gli immobili oggetto di E.I. di proprietà esclusiva dell'esecutato. I 405,98 mq di ampliamento produttivo oggetto di D.I.A. che si sviluppano in un fabbricato ubicato solo su terreno di altra proprietà sono frutto di conteggi che ricomprendono anche i dati planivolumetrici dei beni pignorati (superficie area zona produttiva mappale 344 e relativa edificabilità, superficie copribile e coperta e a disposizione). Con tale provvedimento i beni pignorati identificati con il mappale 344 non subiscono alcuna modifica di sagoma ma perdono la loro possibilità edificatoria pur essendo inseriti in zona D1 produttiva. Nell'area pertinenziale di cui al mappale 344 sono stati evidenziati in planimetria aree di parcheggio e di manovra inerenti l'attività.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Per le unità immobiliari oggetto di E.I. esiste conformità catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

Le indicazioni necessarie alle risposte dei seguenti quesiti sono state fornite dall'esecutato in sede di sopralluogo. I beni in oggetto non sono inseriti in condominio.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna.

5.4 Altre spese:

Nessuna.

5.5 Cause in corso:

Non sono risultate in essere.

6. Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;

- Con Atto del 15/11/1985, repertorio nr.389726/17134, Notaio Biagio Favuzza di Gallarate, registrato a Gallarate il 05/12/1985 al nr.4644, serie 1 e trascritto a Varese il 10/12/1985 ai nr.11802/9028, l'esecutato acquista per la quota di 1/1 gli immobili in oggetto da ~~_____~~
~~_____~~

7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”;

Oggetto di E.I. sono una porzione di immobile a destinazione speciale (opificio) non delimitata da recinzioni e/o divisioni interne distribuito su più livelli, due porzioni di unità immobiliari ad uso residenziale a piano primo, piccolo fabbricato accessorio (legnaia) ed area di pertinenza ubicati a Carnago (VA) in Via Lazzaretto nr.3 (Cfr. All. nr.8 – documentazione fotografica). Il corpo di fabbrica su quattro livelli con epoca di costruzione antecedente il 1967 è ubicato in Zona omogenea “D1” Produttivo mentre la

piccola legnaia ricade in zona agricola E1 (Cfr. All. nr.13 – estratto P.R.G. e norme di attuazione comunali). Come meglio specificato al punto 4.3.1 – pagine 10 e 11, con D.I.A. nr.1/2003 i beni pignorati identificati con il mappale 344 non subiscono alcuna modifica di sagoma ma perdono la loro possibilità edificatoria pur essendo inseriti in zona D1 produttiva.

Nell'Atto di provenienza si evince che è stata acquistata la piena proprietà degli immobili con annessa area pertinenziale di cui al mappale 344.

Ai beni in oggetto si accede attualmente dalla Via Lazzaretto attraverso un cancello carrabile e pedonale arretrato rispetto la strada e da proprietà di terzi (mappale 343) non delimitata. Nell'area pertinenziale vi è la possibilità di parcheggiare automezzi. L'immobile principale è composto a piano seminterrato da porzione di vano produttivo accessibile da porta perimetrale su area di proprietà, a piano rialzato da porzione di vano scala esterna e porzione di vano produttivo accessibile solo da proprietà di terzi, a piano primo da piccola porzione di terrazzo e vano scala esterni e da due distinte porzioni di unità residenziali e a piano secondo (sottotetto) da porzione di vano produttivo accessibile solo da proprietà di terzi. Le porzioni dei due appartamenti a piano primo non sono direttamente collegate. L'immobile ubicato a nord (sub. 2) è composto da nr.3 vani, ripostiglio, corridoio, bagno, piccola porzione di altro vano e disimpegno di ingresso che non ricomprende la porta di accesso che avviene invece da altra proprietà e piccola porzione di terrazzo e vano scala esterni comuni con il sub. 2 mentre quello a sud (sub. 3), accessibile da scala esterna su area pertinenziale, è composto da nr.3 vani, antibagno, porzione di ingresso, corridoio e ripostiglio ricadenti in piccola parte in altra proprietà. Il piccolo fabbricato accessorio (legnaia) è formato da

un unico vano a piano terra con duplice accesso da area pertinenziale.

Durante i sopralluoghi non è stato possibile ispezionare la porzione di sottotetto dell'immobile identificato con il sub. 1 e di appartamento occupato dalla madre dell'esecutato identificato con il sub. 2 in quanto gli stessi sono accessibili solo attraverso proprietà di terzi mentre è stata permessa l'ispezione della porzione del piano rialzato del sub. 1 anch'essa priva di accesso di proprietà. A riguardo si segnala che la porzione di appartamento di cui al sub. 2 può essere direttamente collegata a quella dell'appartamento identificato con il sub. 3 attraverso la muratura di separazione che divide i due bagni e le due camere. La porzione di terrazzo e vano scala esterni a piano primo del sub. 1 comuni con l'appartamento identificato con il sub. 2 possono essere collegati a quest'ultimo attraverso la parete perimetrale del ripostiglio a nord mentre le porzioni di sottotetto e di piano rialzato del sub.1, anch'esse prive di accesso di proprietà, possono essere direttamente collegate alla proprietà tramite la realizzazione di una scala interna e/o esterna.

I provvedimenti amministrativi reperiti presso il comune di Carnago hanno evidenziato che per gli immobili oggetto di E.I esiste regolarità edilizia. Nella planimetria è stato evidenziato anche il piccolo fabbricato accessorio (legnaia) (*Cfr.All. nr.12 – documentazione*). Non è stato riscontrato rilasciato di certificato di agibilità per gli immobili in oggetto.

Su area pertinenziale identificata a C.T. con il mappale 344, è stata costituita a favore del Comune di Carnago servitù fognaria con atto pubblico amministrativo del 23/06/1998, nr.1342 di repertorio, a firma di Andolina Giacomo, trascritto il 18/07/1998 ai nr.9699/6321.

Caratteristiche descrittive della porzione di fabbricato:

- struttura portante in muratura e calcestruzzo;
- vano scala esterna di accesso ad appartamento piano primo (subalterno 3) con pedate rivestite in pietra e corrimano in metallo e vetro;
- riscaldamento mediante caldaia alimentata a gas metano ubicata in apposito vano-centrale termica di altra proprietà. L'impianto di riscaldamento è funzionante solo nei due appartamenti mentre nei vani esposizione a piano seminterrato e rialzato è predisposto con caloriferi in ghisa ma non è collegato;
- contatori gas divisi per appartamenti e attività in apposita nicchia su Via Lazzaretto;
- impianto idrico servito direttamente dalla rete comunale con distribuzione interna al servizio dei bagni negli appartamenti;
- contatori dell'acqua divisi per appartamenti e attività;
- impianto elettrico di vecchia tipologia;
- contatori energia elettrica divisi per appartamenti e attività;
- impianto di ricezione televisiva e telefonico predisposti;
- serramenti: porta di accesso all'appartamento a piano primo (subalterno 3) ed vano esposizione al piano seminterrato in legno, porte interne nell'appartamento in legno e vetro. Finestre in legno e vetro semplice con avvolgibili in PVC negli appartamenti a piano primo e veneziane interne nei vani esposizione a piano rialzato e seminterrato;
- antibagno nell'appartamento a piano primo con lavabo e doccia;
- pavimentazione in gres 33.50*33.50 cm nell'appartamento dell'esecutato a piano primo (sub.3), in marmette cm 40*40 nel vano esposizione a piano rialzato ed in listoni di legno di pino di spessore 20 cm, larghezza 11 cm e

lunghezza 4 metri nel vano esposizione a piano seminterrato;

- rivestimenti in piastrelle altezza da terra 245 cm nel locale antibagno a piano primo e in listoni di legno multistrato di spessore cm 3 per un'altezza da pavimento di 210 cm;

- pareti interne intonacate a civile e tinteggiate;

- altezze interne rilevate pari a circa cm 291 nell'appartamento dell'esecutato a piano primo, a circa cm 281 nel vano esposizione a piano rialzato, a circa cm 265 nel vano esposizione a piano seminterrato ove è stato fatto un rialzo con listoni di legno con altezza di circa 15 cm per cui l'altezza totale del vano è pari a circa 280 cm. Non è stata rilevata l'altezza nel sottotetto che nella planimetria catastale è indicata come altezza media 1,75 m;

- canali e pluviali parte in rame e parte in PVC, tetto con orditura e controsoffitto in legno, sporto di gronda in cemento e lastre di fibrocemento;

- copertura con struttura di sottotetto non isolata.

Gli impianti tecnologici esistenti non sono dotati di certificazione di conformità.

Caratteristiche descrittive del piccolo fabbricato pertinenziale (legnaia):

- struttura portante in muratura intonacata;

- serramenti: nr.2 porte di accesso in legno;

- pavimentazione in terra battuta;

- altezze sottotrave rilevate pari a circa cm 230 a sud e a circa cm 190 a nord;

- canali e pluviali in rame;

- copertura in fibrocemento con struttura di sottotetto in legno non isolata.

Non esistono impianti tecnologici e utenze.

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti;

determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento".

Considerata la tipologia, consistenza, ubicazione e conformazione, i beni vengono valutati in un unico lotto applicando il metodo di stima sintetico per comparazione dove viene individuato un prezzo corrente di mercato desunto da ricerche effettuate previo opportune proporzioni e coefficienti di abbattimento, verifica della vetustà, stato di manutenzione, accessibilità, utilizzo e finiture in quanto non esistono beni perfettamente identici. Per le due porzioni di immobili non ispezionati (sottotetto sub. 1 e appartamento sub. 2), lo scrivente tecnico ha considerato le finiture dello stabile visionato dall'esterno e quelle interne delle parti visionate. Poiché il bene in oggetto non ha delimitazione perimetrali in loco sul lato ovest, per procedere ad un corretto calcolo della superficie commerciale al lordo dei muri il sottoscritto ha utilizzato i riferimenti catastali ed ha quindi analizzato le tavole grafiche allegate ai provvedimenti amministrativi, le planimetrie catastali ed i rilievi svolti durante i sopralluoghi. La porzione di appartamento censita con il sub. 2 è risultata essere pari a circa 81,42 mq, quella di appartamento di cui al sub. 3 è di circa 76,49 mq + circa 3,68 mq di pianerottolo d'ingresso, le porzione di vano a piano seminterrato, a piano rialzato e a piano secondo (sottotetto) sono di circa 121,20 mq cadauna, la porzione di terrazzo a piano primo comune ai sub. 1 e 2 è di circa 5,00 mq, la legnaia ha una superficie lorda di circa 11,00 mq mentre l'area di pertinenza è di circa 2.070,00 mq. Si ricorda

che il terreno pertinenziale ubicato in zona D1 produttiva ha perso la propria possibilità edificatoria con D.I.A. nr.1/2003.

Lo scrivente tecnico ha quindi utilizzato un valore medio stimato per immobili in zone limitrofe con tipologia simile a quello trattato tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e degli Osservatori Immobiliari della provincia di Varese come da tabella esplicativa sottostante:

Tipologia fabbricato	Superficie mq lordi	Coeff. di computo	Superficie considerata	Valutazione €/mq	Totale €
appart. sub.2	81,42	100%	81,42	1.100,00	89.562,00
portico p.1	5,00	35%	1,75	1.100,00	1.925,00
appart. sub.3	76,49	100%	76,49	1.100,00	84.139,00
pianerot. sub.3	3,68	25%	0,92	1.100,00	1.012,00
legnaia	11,00	35%	3,85	1.100,00	4.235,00
p.seminterrato	121,20	100%	121,20	550,00	66.660,00
piano rialzato	121,20	100%	121,20	550,00	66.660,00
p. sottotetto	121,20	100%	121,20	550,00	66.660,00
area pertinenz.				a corpo	25.000,00
Totale					405.853,00

per un valore totale dell'intero compendio arrotondato pari a **Euro 406.000,00** (euro quattrocentoseimila/00).

..... "valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità"

Il bene è vendibile ma in merito ai subalterni 1, 2 e 3 si sottolinea che trattasi

di porzione di unità immobiliari NON delimitate da tavolati e/o divisori con altra proprietà (mappale 343) sul lato ovest. La porzione di appartamento censito con il sub. 2 ha accesso da proprietà di terzi ma può essere direttamente collegata a quella dell'appartamento sub.3 attraverso la muratura di separazione che divide i due bagni e le due camere. Anche la porzione di piano rialzato, di sottotetto e di terrazzo e vano scala esterni a piano primo dell'immobile a destinazione speciale (opificio) censito con il sub. 1 sono accessibili solo attraverso proprietà di terzi. Il terrazzo e vano scala esterni a piano primo comuni con l'appartamento identificato con il sub. 2 possono essere collegati a quest'ultimo attraverso la parete perimetrale del ripostiglio a nord mentre le porzioni di sottotetto e di piano rialzato possono essere collegate alla proprietà tramite la realizzazione di scala interna e/o esterna.

..... "dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento".

I dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento, come meglio descritto alla risposta del primo quesito (pagine 5-7) sono i seguenti:

N.C.E.U.:

1. Opificio censito al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 1, categoria D/8, rendita catastale € 2.623,00, piano T,1,2, Via Lazzaretto nr.3, intestato a

~~.....~~ proprietario per 1000/1000
(Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa).

2. Appartamento censito al N.C.E.U. Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita catastale € 244,03, piano 1, Via Lazzaretto nr.3, intestato a

[redacted] proprietario per 1000/1000 (Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa).

3. Appartamento censito al N.C.E.U. Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita catastale € 244,03, piano 1, Via Lazzaretto nr.3, intestato a [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] proprietario per 1000/1000 (Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa).

4. Fabbricato accessorio (legnaia) censito al N.C.E.U. di Carnago (Codice B796), sezione CA, foglio 3, particella 344, subalterno 501, categoria C/2, classe 6, mq 9, rendita catastale € 9,76, piano T, Via Lazzaretto nr.3, intestato a [redacted]

[redacted] proprietario per 1/1 (Cfr.All. nr.10 – visura, planimetria ed estratto di mappa).

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ritenendo di aver assolto all'incarico conferitomi, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale già inoltrata alle parti consegno il fascicolo ricevuto il giorno del giuramento di rito.

Vedano Olona, 30 aprile 2011

