

## AL TRIBUNALE DI VARESE

### ***Relazione peritale inerente immobile sito nel Comune di Luino (VA) in Via Creva n. 93/C***

Il sottoscritto Dott. Arch. **ALESSANDRO CAVALLO**, esperto estimatore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1438, in relazione all'incarico di esperto estimatore conferito in data 01/12/2016 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. MARCO GIULIANO AGOZZINO (poi sostituito dal Dott. NICOLA COSENTINO), giuramento in data 20/01/2017, per la **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2016 BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop a r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]** risponde come appresso.

**QUESITO:**

- 1) provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:
  - a) al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
  - b) all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di



trascrizione del pignoramento nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

c) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

d) alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

e) alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

f) all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;

g) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione



urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n.724/94 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

2) rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione 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 dalla 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 occupati 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 invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari: il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla 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 della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- 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;
- 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;
- l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- 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;
- 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; ed 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 il perito 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 esterni, infissi interni, 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;

- il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni, 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 fra 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 di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o 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 di 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;

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì 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;

3) allegghi il perito a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne



del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto I (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia;

- 4) depositi l'esperto oltre l'originale della perizia, completa dei relativi allegati, n. 1 cd-rom contenente i seguenti files: - file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.: Perizia); - file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim); - file contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.: Foto); - file (indicaz.: Info) contenente il nominativo e il domicilio eventualmente eletto, ai sensi dell'art. 492 secondo comma cod. proc. civ., dei debitori, il nominativo e il domicilio eletto dei creditori procedenti e intervenuti e dei creditori aventi diritto di prelazione nonché il nominativo e la residenza degli eventuali comproprietari;
- 5) depositi in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro venti giorni da oggi, una copia cartacea del file (indicaz. Info) necessario per la predisposizione degli avvisi alle parti;
- 6) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, a





mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi - copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. cod. proc. civ.;

- 7) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
- 8) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 9) referisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo;
- 10) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo;

#### **ESPLICAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**



In data 1 dicembre 2016 il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione della perizia tecnica inerente l'esecuzione immobiliare sopra citata.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, previa verifica della correttezza degli indirizzi delle parti, il giorno 21 marzo 2017 con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione sito a Luino (VA) in via Creva n. 93/C, che il sottoscritto C.T.U., accompagnato dalla persona incaricata dal G.I.V.G. di Varese, ha potuto visitare e quindi effettuare il rilievo strumentale e fotografico (vedi **allegato 1**).

In data 08/02/2017 il sottoscritto C.T.U. si era già recato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese – Territorio – Servizi Catastali per ottenere visura storica dell'immobile, verificare la planimetria catastale e ottenere l'estratto di mappa catastale.

Successivamente, in data 11/07/2017, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Luino per verificare gli atti tecnico-amministrativi e richiederne copia.

E' stata poi svolta una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Servizio Pubblicità immobiliare - aggiornata al 09/11/2017 per la verifica di eventuali recenti iscrizioni o trascrizioni (vedi **allegato 2**) a carico di [REDACTED] e [REDACTED].

Successivamente, in data 17/11/2017, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Luino e ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato che è stato poi acquisito in data 24/11/2017 (vedi **allegato 8**).



In pari data 24/11/2017 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Luino dove ha acquisito Estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (vedi **allegato 14**).

Infine il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente perizia di valutazione.

° ° ° ° ° ° ° ° ° ° °

1.a) A seguito della verifica della documentazione in atti, dichiaro di essere in possesso di tutta la documentazione prevista dall'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. , in particolare:

*1) estratto del catasto e delle mappe censuarie (acquisiti in data 08/02/2017, vedi **allegati 3, 4 e 5**);*

*2) certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso (documento in data 23/11/2017, acquisito in data 24/11/2017, vedi **allegato 8**);*

*3) certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, le visure sono state ri-verificate in data 09/11/2017 (vedi **allegato 2**);*

1.b) L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato dall' Avv. Luca Colombo, con studio a Milano in Via Fontana n. 18, presso la Cancelleria del Tribunale di Varese in data 09/06/2016.

E' stata acquisita copia dell'atto che precede il ventennio dal deposito dell'atto di pignoramento, già indicato nel Certificato notarile inserito nel fascicolo:



- atto di compravendita del 02/04/1980 (vedi **allegato 6**)  
Repertorio n° 75.874, rogante Notaio Riccardo Morganti,  
trascritto a Varese il 23/04/1980, Reg. Gen. 4349 Reg. Part.  
3607;

nonché le copie dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la  
data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del  
pignoramento (con esclusione del periodo già coperto dalla  
documentazione depositata agli atti dal creditore precedente).

1.c) *Nell'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il  
Tribunale di Varese in data 09/06/2016 e trascritto presso il  
Servizio Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
Territorio di Varese il 27/07/2016 al n° 12485 Registro Generale  
ed al n° 8621 Registro Particolare, BANCA POPOLARE SOC.  
COOP. A R.L., con sede in Milano (CAP 20121), Piazza F. Meda  
n° 4, C.F. 00715120150, nella persona dei procuratori Avv.  
Maurizio Maffa e Dott. Gualtiero Mauri e rappresentata, difesa e  
domiciliata presso lo studio dell'Avv. Luca Colombo in Via  
Fontana n. 18 a Milano, chiede che venga eseguito  
pignoramento immobiliare nei confronti del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in  
[REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED], in  
qualità di mutuatario e datore d'ipoteca, nonché alla sig.ra  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - [REDACTED] il  
[REDACTED] e residente in [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] (si segnala l'errata trascrizione del codice*



fiscale, quello corretto è [REDACTED], in qualità di mutuataria e datrice d'ipoteca, nonché quali comproprietari in comunione pro-indiviso per la quota del 50% ciascuno, delle seguenti unità immobiliari: nel comune di Luino, Fabbricato "C" del complesso condominiale denominato "La Cavetta" con accesso da via Creva n. 93:

- un appartamento composto da tre locali, cucina, bagno, corridoio e balconi al piano quarto, il tutto identificato al numero interno 4.1 e censito nel catasto fabbricati come segue:

sezione LU, foglio 12, mappale 2228, subalterno 19, Via Creva, piano 4, zona censuaria 1, categoria A2, classe 2, vani 5, rendita euro 516,46.

La documentazione catastale (vedi visura storica in **allegato 3**) così descrive gli immobili:

Comune di Luino (Codice: E734)

Catasto fabbricati, Sezione Urbana LU, Foglio 12, Particella 2228, Sub 19, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale 93 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rendita Euro 516,46 – Via Creva, piano 4, intestato a

[REDACTED] (proprietà ½ in regime comunione dei beni) e [REDACTED] (proprietà ½ in regime comunione dei beni).

Si segnala che in questa visura il codice fiscale di [REDACTED] è indicato [REDACTED].

1.d) Ai fini della valutazione oggetto della perizia gli immobili di cui sopra, da me visitati nel sopralluogo del 21/03/2017, sono i



seguenti:

Appartamento al piano quarto (ultimo piano) inserito in fabbricato accessibile da Via Creva n. 93/C, per visualizzare vedi estratto mappa e planimetria catastale in **allegati 4/5** e fotografie presenti in **allegato 13**.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno con disimpegno/antibagno. L'unità immobiliare è accatastata come già descritto sopra.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato composto da unico corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra, quattro abitabili con il piano terra in cui sono inseriti i box auto, disimpegnati da vano scala e ascensore comune centrale; il fabbricato è inserito in complesso condominiale formato da tre fabbricati con caratteristiche molto simili.

Considerata la composizione e distribuzione dell'immobile si valuta non suddivisibile in più lotti di vendita, quindi sarà contraddistinto con il **Lotto lettera A "appartamento al piano quarto (ultimo) inserito in fabbricato di civile abitazione condominiale pluripiano"**.

- 1e) L'immobile oggetto della perizia risulta essere posseduto per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dai Signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Nel sopralluogo del 21 marzo scorso il sottoscritto C.T.U. ha



visitato l'immobile accompagnato da un incaricato del G.I.V.G. di Varese, custode del bene: l'immobile risulta abitato dal solo Sig.

[REDACTED]

1f) Gli immobili fanno parte del condominio denominato Condominio LA CAVETTA - C.F. 93000200126 (amministratore pro-tempore Amministrazione Lombardi di Lombardi Omar di Bedero Valcuvia): risultano esservi formalità, vincoli od oneri di qualsiasi natura che resteranno a carico dell'acquirente, per le informazioni relative al debito relativo alle spese condominiali vedi **allegato 11** e paragrafo 2 lettera d) a pag. 22.

1g) In merito alla regolarità edilizia e urbanistica, esaminata la documentazione che risulta agli atti del comune di Luino (VA) e, di cui parte allego alla presente perizia (vedi **allegato 7**), l'edificio condominiale pluripiano denominato "La Cavetta" è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso dalla Cooperativa Edile "San Carlo" ; rilevo quanto segue, in ordine cronologico:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica N. 129 Anno 1975 del 23/12/1975** per la realizzazione di n. 3 fabbricati di civile abitazione in Creva, la pratica è un "cambio di intestazione" della precedente Licenza di Costruzione Pratica N. 181 Anno 1973 del 31/12/1973 intestata a Sig. [REDACTED]
- **PERMESSO DI ABITABILITÀ Pratica N. 16 Anno 1977 del 05/10/1977** relativo alle opere di cui sopra, IN PARTICOLARE PER IL FABBRICATO C, dove è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia;



- Sono presenti altre pratiche di variante : N. 157/76 prot. 8941 del 26/10/1976, con poi relativa rinuncia prot. 1342 del 14/02/1977; N. 160/1978 prot. 11376 del 23/11/1978 per sole autorimesse di un altro edificio (A o B). Successivamente a queste a nome dei proprietari e precedenti proprietari non è stato rintracciato altro.

In **allegato 12** si rappresentano gli schemi grafici di confronto tra stato di fatto effettivamente rilevato nel sopralluogo (schema 1) e stato di progetto nella pratica presentata nel 1975 (schema 2).

Risulta evidente dal raffronto tra il rilievo effettuato nel sopralluogo e la situazione agli atti (schema 3) che ci sono lievi difformità:

- si rileva la mancata realizzazione, ovvero la demolizione successiva al 1975 del ripostiglio a favore della maggior superficie della camera nella zona notte (vedi schema grafico 3 in **allegato 12**);

- inoltre non è stata realizzata, ovvero è stata chiusa con tavolato intonacato, la porta di accesso alla cucina dal disimpegno zona giorno, a questa si accede dal soggiorno con apertura ad arco (vedi schema grafico 3 in **allegato 12** e foto 3 in **allegato 13**).

Per porre in vendita l'immobile bisognerebbe quindi:

- procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dei punti segnalati sopra: si dovrebbe presentare lo schema grafico in **allegato 12** (schema grafico 1) per diversa disposizione di pareti divisorie e aperture interne, la modalità e' quella prevista al comma 5 dell'art. 6bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata del D.P.R. 06/06/2001





n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., così come modificato dall'art.3 del D.Lgs. n. 222 del 2016, e cioè una mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (comma 2 lett. a stesso articolo) la cui presentazione effettuata oggi comporta una sanzione pecuniaria pari a **1.000,00 euro**, oltre alle spese relative all'onorario del professionista da incaricare (quantificabili in **1.000,00 euro** per le prestazioni di presentazione della pratica edilizia).

In merito alla regolarità catastale si segnala che per quanto riguarda la difformità relativa alla "soppressione" del ripostiglio questa già risulta nella planimetria catastale (vedi **allegato 5**), per quanto riguarda invece il diverso accesso al locale cucina l'immobile presenta la minima difformità già sopra descritta, si rende quindi necessario correggere la scheda planimetrica con la procedura DOCFA di accatastamento, in questa occasione è opportuno procedere alla correzione toponomastica per inserire il numero civico nell'indirizzo;

- per quanto concerne la regolarizzazione catastale sopra descritta e le modifiche catastali segnalate come opportune dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico comprensivo di spese per presentazione DOCFA che ammonteranno a circa :  
**500,00 €** (spese, IVA e contributi previdenziali inclusi) per n. 1 nuovo accatastamento.



2) FASCICOLO 1:

Lotto lettera A “appartamento al piano quarto (ultimo) inserito in fabbricato di civile abitazione condominiale pluripiano”

a) L'immobile in oggetto è un appartamento ubicato al piano quarto (ultimo piano) inserito in fabbricato accessibile da Via Creva n. 93/C, per visualizzare vedi estratto mappa e planimetria catastale in *allegati 4/5* e fotografie presenti in *allegato 13*. L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno con disimpegno/antibagno. L'immobile oggetto di perizia è inserito in un fabbricato composto da unico corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra, quattro abitabili con il piano terra in cui sono inseriti i box auto e l'ingresso, i piani sono disimpegnati da vano scala e ascensore comune centrale; il fabbricato è inserito in complesso condominiale formato da tre fabbricati con caratteristiche molto simili disposti su un pianoro leggermente elevato rispetto a via Creva con esposizione Sud-Ovest; è così identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Varese:

**Comune di Luino (Codice: E734)**

Catasto fabbricati, Sezione Urbana LU, Foglio 12, Particella 2228, Sub 19, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale 93 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rendita Euro 516,46 – Via



Creva, piano 4, intestato a [REDACTED] (proprietà ½ in regime comunione dei beni) e [REDACTED] (proprietà ½ in regime comunione dei beni).

b) Luino è uno dei principali comuni della provincia di Varese con circa 14.000 abitanti e ha una superficie di circa 20 chilometri quadrati per una densità abitativa di circa 667 abitanti per chilometro quadrato; è ubicato a circa 25 chilometri a nord ovest del capoluogo Varese. Il centro città sorge a 200 metri sopra il livello del mare in riva al lago Maggiore, caratteristica topografica della città è la presenza di un centro storico di ridotte dimensioni e di notevole numero di piccole frazioni residenziali arroccate sulle pendici delle valli retrostanti lo sbocco del fiume Tresa sul lago (Valli Dumentina, Marchirolo, Valcuvia, ecc.) o lungo il fiume Tresa (Voldomino, Creva). La località di Creva è una di queste frazioni, è situata lungo la Strada Provinciale n° 61 (via F.-Turati) che collega Luino a Ponte Tresa e dista circa 2 chilometri dal centro di Luino.

E' una frazione "industriale" di Luino e caratterizzata da una urbanizzazione a carattere popolare realizzata negli anni '60/'70 del secolo scorso.

I collegamenti pubblici sono garantiti dagli autobus della linea postale svizzera. L'abitato di Creva ha i alcuni servizi (farmacia, bar) non ha servizi come scuole, uffici pubblici, supermercati, attività di svago e tempo libero (tali servizi



sono comunque disponibili a Luino); è presente una scuola materna.

c) L'immobile oggetto di perizia risulta essere posseduto (vedi quanto descritto al punto 1e a pagina 14) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dai Signori [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

Nel sopralluogo del 21 marzo scorso il sottoscritto C.T.U. ha visitato l'immobile accompagnato da un incaricato del G.I.V.G. di Varese, custode del bene: l'immobile risulta abitato dal solo Sig. [redacted].

d) Vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:

- Non esistono domande giudiziali o altre trascrizioni;
- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nel contratto di mutuo del 2008 i signori [redacted] e [redacted] si sono dichiarati coniugati in regime di comunione dei beni, nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio (vedi **allegato 14**) risulta una separazione consensuale del 2010; a seguito della lettura del verbale di separazione al sottoscritto C.T.U. non risulta alcuna assegnazione di casa coniugale ma solo un accordo per



una successiva cessione del bene secondo accordi stabiliti);

- Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI CONTRO (vedi *allegato 2*):

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese –  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Registro Generale n° 8847 Registro Particolare n° 1904

Presentazione del 23/04/2008

Descrizione: Atto notarile Pubblico

Del 18/04/2008; n° di repertorio 71699/6794

Pubblico Ufficiale: GIUSEPPE PESCE

**Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di  
Mutuo Fondiario**

TRASCRIZIONI CONTRO (vedi *allegato 2*):

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese –  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Registro Generale n° 12485 Registro Particolare n° 8621

Presentazione del 27/07/2016

Descrizione: Atto Giudiziario esecutivo

del 21/06/2016; n° di repertorio 2583



Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI VARESE

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili.**

- L'immobile fa parte del condominio denominato Condominio LA CAVETTA C.F. 93000200126 (amministratore pro-tempore Amministrazione Lombardi di Lombardi Omar di Bedero Valcuvia), le spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinaria, comprendenti spese generali, consumi parti comuni, e fondo accantonamento, ammontano a 1.230,00 euro all'anno circa, (vedi anche documentazione fornita dallo amministratore pro-tempore in **allegato 11**) ;
- L'immobile fa parte del condominio denominato Condominio LA CAVETTA C.F. 93000200126 , ~~vi sono~~/non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- L'immobile fa parte del condominio denominato Condominio LA CAVETTA C.F. 93000200126 , ~~vi sono~~/~~non vi sono~~ spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per quanto riguarda la situazione debitoria degli esecutati nei confronti del condominio e ammontano a **7.469,02 euro** (vedi in **allegato 11**).
- ~~vi sono~~/non vi sono cause in corso; l'Amministratore ha incaricato uno studio legale di procedere all'intervento nella stessa procedura esecutiva in oggetto per il recupero del debito di [REDACTED].
- Dalla verifica della documentazione di cui sono in possesso



risulta come gli immobili oggetto di perizia siano venuti in possesso del soggetto esecutato con il presente atto (vedi **allegato 9**) :

Atto notarile pubblico del 18 aprile 2008 n° di repertorio 71698 n° di raccolta 6793, Notaio: Dott. Giuseppe Pesce, la signora

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendeva ai Signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted], che accettavano e acquistavano, i

seguenti beni immobili in Comune Amministrativo e Censuario di Luino, nel fabbricato C del complesso condominiale denominato "La Cavetta" con accesso da Via Creva n. 93:

- un appartamento composto da tre locali, cucina, bagno., corridoio e balconi al piano quarto, il tutto identificato dal numero interno 4.1 e censito al catasto fabbricati come segue: sezione LU; foglio 12, mappale 2228 subalterno 19, via Creva piano 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita euro 516,46.
- Confini: vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi, prospetto su ente comune.
- L'immobile è destinato nel P.G.T. vigente al 27/11/2017 a "Zona B1 - Completamento" e parte in "ZonaE2 – Boschiva" (vedi estratto mappa in **allegato 10** e articoli del P.d.R. del P.G.T. riportati in Certificato di Destinazione Urbanistica in



**allegato 8)**, disciplinata dagli artt. 36 e 42 delle Norme di Attuazione del P.d.R.: sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia; per edifici esistenti è previsto un ampliamento ma inteso come riferito all'intero edificio e con parametri che probabilmente sono già stati "saturati" con la realizzazione dei fabbricati nel 1975.

Per quanto concerne la regolarità edilizia si veda al punto 1 g) alle pagine 15-17.

- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE - lettera A :

**lettera A "appartamento al piano quarto (ultimo) inserito in fabbricato di civile abitazione condominiale pluripiano"**

Locale	h. int. m	S. N.	Coeff.	S. Comm.	Esposizione	Manutenzione
		mq	sup.	mq		
<b>PIANO QUARTO</b>						
1-disimpegno	2,70	<b>8,10</b>	1,10	<b>8,91</b>	----	Buona
2 - salotto	2,70	<b>19,79</b>	1,20	<b>23,75</b>	Sud-Ovest	Buona
3 - cucina	2,70	<b>6,62</b>	1,20	<b>7,94</b>	Sud-Est	Buona
4 - camera	2,70	<b>16,14</b>	1,20	<b>19,37</b>	Nord-Est	Buona
5-disimpegno	2,70	<b>2,40</b>	1,10	<b>2,64</b>	----	Buona
6- bagno	2,70	<b>5,62</b>	1,20	<b>6,75</b>	Nord-Est	Buona
7 - camera	2,70	<b>14,96</b>	1,20	<b>17,95</b>	Nord-Est	Buona
8.1- balcone	---	<b>5,87</b>	0,30	<b>1,76</b>	Sud-Ovest	Buona
8.2- balcone	---	<b>3,95</b>	0,30	<b>1,18</b>	Nord-Est	Buona





8.3- balcone	---	2,99	0,30	0,90	Sud-Est	Buona
				91,15	Parziale	
Maggiorazione per immobile in condominio				+ 4%		
				94,80	TOTALE	

- L'immobile è parte di un fabbricato costruito nel 1975 come già descritto sopra, ha una struttura a telaio in cemento armato, muratura perimetrale in laterizio, solai in latero-cemento e copertura in solai in latero-cemento a falda, manto di copertura in tegole di laterizio.

All'abitazione si accede tramite portoncino di ingresso in profilati metallici e vetro, tramite vano scala – ascensore comune con finiture semplici, la porta di ingresso non è blindata, le porte interne in legno tamburato con specchiatura vetro, gli infissi esterni con sistema di oscuramento a tapparelle in PVC sono in legno con vetro singolo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato e pitturato, tutte le pavimentazioni sono in monocottura di ceramica così come le piastrelle murali di bagno e cucina. I plafoni sono intonacati e pitturati. L'impianto elettrico appare a norma con salvavita, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a tiraggio forzato tradizionale (senza libretto di manutenzione), nell'appartamento il sistema di emissione costituito da radiatori in acciaio sui muri esterni.

Tutte le finiture sono di medio livello ed in buono stato di manutenzione.



- L'immobile fa parte del Condominio "La Cavetta", vi sono parti comuni: il vano scala e ascensore ed il cortile interno adibito anche ad area di manovra di box e posti auto con strada di accesso da via Creva: le spese si riferiscono alla pulizia e manutenzione degli spazi comuni nonché alle spese generali di acqua, forza motrice ascensore, illuminazione.

Nelle vicinanze non è difficile parcheggiare automezzi privati, nel raggio di 200 metri lungo le vie circostanti (Via Creva e via Turati).

- Criteri di stima utilizzati:

Il criterio di stima adottato è la determinazione del valore di mercato, in pratica il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene immobile sia posto in un libero mercato di compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, o meglio per comparazione, del bene oggetto di valutazione con altri della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile, tenuto conto della destinazione d'uso (in questo caso residenziale), il parametro della superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo di muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre



unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

I balconi vengono calcolati al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra 10% e 50% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità di accesso e d'uso rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione della superficie commerciale pari al 4%.

I box vengono calcolati al 70% della loro effettiva superficie, ovvero a corpo.

Eventuali opere necessarie per l'utile commerciabilità del bene immobile sono la tinteggiatura, la verifica dell'impianto idrico-sanitario, la verifica dell'impianto elettrico.

Le fonti utilizzate per la stima sono la *"Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2017"* della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese e l'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)"* dell'Agenzia del Territorio aggiornate on-line al 1° semestre 2017;

- CALCOLO ANALITICO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - lettera A :

**"appartamento al piano quarto (ultimo) inserito in fabbricato di civile abitazione condominiale pluripiano"**:

(vedi anche scheda C.F. in scala 1:200 *allegato 5* e schemi



grafici in **allegato 12)** sotto indicata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Quarto	Residenza	94,80 mq

Valore base di mercato: **1.300,00 €/mq**

S.C. x Valore €/mq = 94,80 mq x 1.300,00 €/mq = **123.240,00 €**

(centoventitremiladuecentoquaranta/00 EURO)

CORREZIONE ANALITICA DELLA STIMA

Coefficiente di valutazione per lo stato di manutenzione del bene:

1,00

Coefficiente di valutazione per lo stato di possesso: 1,00

Coefficiente di valutazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00

Coefficiente di valutazione per abbattimento forfettario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali: 1,00

Coefficiente di valutazione per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore): 0.85

Coefficiente di valutazione per la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: 1,00

Coefficiente di valutazione per altri oneri o pesi: 1,00

Valore finale al netto dei coefficienti di correzione =

123.240,00 € x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0.85 x 1,00 x 1,00 =

**104.754,00 €** (centoquattromilasettecentocinquantaquattro/00

EURO), si arrotonda a **104.750,00 €**



(centoquattromilasettecentocinquanta/00 EURO),

**VALORE FINALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

**Ipotesi 1:** valore di mercato quando oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura:

**104.750,00 € (centoquattromilasettecentocinquanta/00 EURO)**

**Ipotesi 2:** valore di mercato quando oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura:

**104.750,00 € (centoquattromilasettecentocinquanta/00 EURO)**

**Ipotesi 3:** valore di mercato quando la procedura non si assume alcun onere di regolarizzazione

**104.750,00 € (centoquattromilasettecentocinquanta/00 EURO) -  
2.500,00 € (vedi note al paragrafo 1g pagine 15-17) =  
102.250,00 € (centoduemiladuecentocinquanta/00 EURO)**

*Riepilogo dati catastali degli immobili oggetto di valutazione:*

**Comune di VARESE codice: L682;**

**Catasto fabbricati, Sezione VA, Foglio 6, Particella 7681, sub  
21, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Catastale**

**Totale 120 mq, Totale escluse aree scoperte 119 mq, Rendita**

**Euro 668,81 – Viale Valganna n. 4, piano 3-4-S1**

**A L L E G A T I**

1. Copia verbali di sopralluogo (n. 1 foglio);
2. Copia della visura (n. 2 fogli) al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Varese – Territorio dell'immobile oggetto di pignoramento;



3. Copia della visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento (n. 2 fogli);

4. Copia della mappa catastale (n. 1 foglio A3);

5. Copia della planimetria N.C.E.U. (n. 1 foglio) relativa all'immobile;

6. Copia atto di provenienza dell'immobile ante ventennio (n. 30 fogli);

7. Copia di documentazione tecnico-amministrativa (autorizzazione, agibilità, tavole) relativa all'immobile (n. 6 fogli A3);

8. Certificato di Destinazione Urbanistica (n. 3 fogli, n. 2 pagine);

9. Copia atto di proprietà dell'immobile (n. 4 fogli);

10. Copia estratti mappa e relative legende di P.G.T. vigente del Comune di Luino (VA) (n 4 fogli);

11. Documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore di Condominio LA CAVETTA (n. 2 fogli);

12. Schemi esplicativi della pianta del piano quarto inerente le lievi differenze rispetto alla planimetria catastale (n. 6 fogli A3);

13. Documentazione fotografica (n. 11 fogli);

14. Certificato di Estratto per riassunto dai registri atti matrimonio (n. 1 foglio);

15. Prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia (n. 2 fogli);

Totale pagine perizia: n. 31

Totale pagine allegati: n. 91

Con la presente disamina il sottoscritto ritiene di aver espletato



l'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per qualsiasi  
ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Lozza (VA), 27/11/2017

**Il C.T.U.**

*Dott. Arch. Alessandro Cavallo*

