

**TRIBUNALE DI VARESE - G.E. dott. Miro Santangelo**

**ESECUZIONI N. 138/2008 e 260/2008**

*CREDITRICE PROCEDENTE*

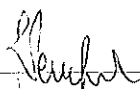
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.

*DEBITORE ESECUTATO*

**RELAZIONE PERITALE  
A COMPLETAMENTO DELLE INDAGINI  
RELATIVE ALL'ESTENSIONE DI INCARICO DEL C.T.U.**

dott. ing. Riccardo PERUCCHETTI

via Limido, 15 - 21100 Varese



**Depositato in Cancelleria**

Oggi, **4 GIU. 2009**

OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
(*Antonia Pagani*)



Varese, 4 giugno 2009

TRIBUNALE DI VARESE - G.E. dott. Miro Santangelo  
ESECUCIONI N. 138/2008 e 260/2008

*CREDITRICE PROCEDENTE*

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.

*DEBITORE ESECUTATO*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **dott. ing. Riccardo PERUCCHETTI** nato a Varese il 7 luglio 1946 ed ivi residente in Via Limido 15, iscritto all'Albo Professionale degli ingegneri della Provincia di Varese al n. 680 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese, è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio per ampliare l'indagine per l'esecuzione in oggetto, riferendo sui seguenti punti:

- 1) **Identificazione dei beni oggetto di vendita**
- 2) **Descrizione sommaria**
- 3) **Stato di possesso**
- 4) **Vincoli ed oneri giuridici: In particolare**
  - 4.1) **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
    - 4.11) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:
    - 4.12) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale
    - 4.13) Atti di asservimento urbanistico
    - 4.14) 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 straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data**

della perizia

- 5.4) Altre spese
- 5.5) Cause in corso
- 6) Precedenti proprietari e provenienza
- 7) Descrizione particolareggiata del bene
- 8) Valutazione complessiva del bene

## RELAZIONE

Lo scrivente ha avuto l'incarico di esaminare atti e documenti delle procedure in oggetto e di periziare un altro bene, di seguito identificato, di proprietà . Ha così esperito gli accertamenti e le visure necessarie per l'espletamento dell'incarico, e ha effettuato un sopralluogo in data 6 aprile 2009, alla presenza dei signori . legale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In quell'occasione ha ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione.

### 1) Identificazione del bene oggetto della vendita

Il bene oggetto della presente stima riguarda essenzialmente una unità immobiliare situata in Comune Amministrativo e Censuario di Caravate, in via Prato n. 4, identificato al Catasto come segue:

#### Catasto dei fabbricati

**Foglio n. 9 mappale 1599 A/4 classe 8<sup>^</sup> vani 9 rendita 348,61**

La consistenza del fabbricato si riferisce alla scheda di accatastamento presentata in data 7 luglio 1988, prot. n. 34.

#### Ditta iscritta

#### Catasto terreni

Risultano di proprietà del signor anche i due terreni confinanti col suddetto fabbricato e col suo terreno di pertinenza, che di seguito si identificano e che il C.T.U. ha già identificato e periziato nella sua relazione peritale del 3 febbraio 2009.

mappale	1600	Ha 0.01.80	RA	€ 0,01	RA	€ 0,01
"	4335	Ha 0.00.95	RA	€ 0,42	RA	€ 0,39
sommano		Ha 0.02.75	RA	€ 0,43	RA	€ 0,40

#### Coerenze in senso orario

mappale 2329, 1598, via Prato dalla quale si pratica l'accesso

#### Destinazione urbanistica

Con riferimento al vigente P.R.G. i suddetti mappali si trovano in Zona B1 esistente e di completamento e parte in zona per la viabilità.

Il terreno risulta saturo e di fatto non permette nuove edificazioni

## 2) **Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare situata in Comune di Caravate è insediata nella zona residenziale all'interno del centro edificato. Trattasi di una casa in muratura su tre livelli, ricavata come ampliamento di un edificio più piccolo preesistente. La casa è divisa in due appartamenti, uno al piano terra e uno al primo piano. All'interno del corpo di fabbrica sono individuati un box con ingresso dal giardino, locali di servizio posti al piano terra, di uso non definito e altri locali al piano mansardato collegati all'appartamento del primo piano.

## 3) **Stato di possesso**

Il fabbricato è attualmente abitato al primo piano dal \_\_\_\_\_, proprietario, e al piano terreno dalla madre,

## 4) **Vincoli ed oneri giuridici**

### 4.2) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### 4.2.1) **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Varese in data 25 luglio 2007 ai nn. 18155/4605 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria spa (domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Moscova n. 33) e contro il signor \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili di Monvalle e Caravate, in dipendenza di atto giudiziario in data 8 maggio 2007 rep. 15019/2007 del Tribunale di Milano.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Varese in data 17 gennaio 2008 ai nn. 994/238 a favore della Banca Intesa San Paolo spa con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto in Varese, Via Como n. 5 presso Avv. Alberto Piatti) e contro il signor \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili di Monvalle e Caravate, in dipendenza di atto giudiziario in data 6 agosto 2007 rep. 3913 del Tribunale di Varese.

#### 4.2.2) **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Varese in data 15 aprile 2008 ai nn. 8178/5117 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria spa e contro il signor \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili di Caravate e Monvalle, in dipendenza di atto giudiziario in data 22.02.2008 rep. 15019/2007 del Tribunale di Varese.

**Pignoramento** trascritto a Varese in data 7 luglio 2008 ai nn. 15479/9595 a favore della Banca Intesa San Paolo spa e contro il signor \_\_\_\_\_, gravanti sugli immobili di Caravate e Monvalle, in dipendenza di atto giudiziario in data 17 giugno 2008 rep. 4310 del Tribunale di Varese.

#### **4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e catastali**

Il fabbricato di cui sopra è stato oggetto delle seguenti concessioni:

- concessione edilizia n. 16/95 del 14.04.1995 riguardante la ristrutturazione ed ampliamento fabbricato esistente;
- concessione edilizia n. 33/97 del 02.06.1997 riguardante variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 16/95 suddetta;
- concessione edilizia n. 20/98 del 06.10.1998 riguardante variante alla concessione edilizia n. 16/95 e successiva concessione edilizia in variante n. 33/97 suddetta.

La costruzione è stata edificata rispettando gli elaborati di progetto, ma di fatto non è mai stata ultimata; la parte al piano terreno comprendente box e unità di servizio non ha né intonaci né pavimenti. Nei locali mansardati del primo piano mancano i pavimenti, i rivestimenti del bagno ed esiste solo la predisposizione degli impianti. Su tutti i balconi mancano i parapetti. L'impianto di riscaldamento è funzionante solo al piano terreno e nella parte abitata del seminterrato. La fognatura scarica parzialmente in una roggia a cielo aperto e parte in una fognatura comunale e, per quello che si vede, pare in condizioni precarie per quanto riguarda allacciamenti e manutenzioni. Non è mai stata richiesta dalla proprietà né mai rilasciata dal Comune l'abitabilità dell'edificio. Al Catasto Urbano il fabbricato risulta censito ancora con le vecchie schede presentate nel 1988, che si riferiscono al vecchio fabbricato di proprietà di \_\_\_\_\_, rispettivamente padre e madre del sig.

#### **6) Precedenti proprietari e provenienza**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risulta di proprietà di

- con atto di compravendita del notaio Giacosa n. 14856 di rep. del 17.05.1994 registrato a Milano il 06.06.1994 al n. 14828, trascritto a Varese il 16.06.1994 ai nn. 5921/8076.

Come già espresso al punto 4.3, i precedenti proprietari risultano essere padre e madre rispettivamente del sig.

#### **7) Descrizione particolareggiata del bene**

Trattasi di casa abitazione disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terreno e primo piano (mansardato).

Un discreto grado di finitura è raggiunto solo nelle due abitazioni, di cui una al primo piano e una al piano seminterrato. Le residenze sono state abitate prima della fine dei lavori, e in pratica non sono mai state ultimate. Come già detto precedentemente manca l'abitabilità e non esistono certificazioni degli impianti.

##### seminterrato

- dal giardino si accede all'autorimessa e agli altri locali di servizio (legnaia e locale caldaia) in cui manca sottofondo e pavimento e qualsiasi altro tipo di vespaio; l'attuale pavimentazione è il terreno vegetale utilizzato come riempimento;
- il portico verso corte da cui si accede all'altra unità abitativa presenta una pavimentazione in battuto di cemento senza vespaio;
- dal portico si accede al tinello dell'appartamento caratterizzato da un pavimento in ceramica 15x30 cm e da un vecchio camino; a questo ambiente è collegata direttamente

- la cucina pavimentata in ceramica 30x30 cm. I due locali sono intonacati al civile e le porte in legno sono caratterizzate da vetrate;
- il vano di disimpegno senza finestre, utilizzato come soggiorno, è intonacato al civile con pavimento in ceramica 30x30 cm così come l'adiacente camera da letto;
  - il bagno è dotato di doccia water, bidet, lavabo, con pavimento e rivestimento (h 200 cm) in piastrelle di ceramica 20x20 cm.

#### Piano terreno

- pavimento in piastrelle di ceramica (30x30 cm);
- ingresso diretto nel salone da cui si accede alla cucina e da cui partono le due scale, una che sale al primo piano (mansarda), senza parapetto con gradini rivestiti in legno, e l'altra che scende al piano seminterrato che è caratterizzata dalle pareti rustiche in laterizio e dai gradini in cemento armato senza rivestimento;
- le porte sono in legno a vista così come i serramenti esterni;
- esistono due camere di cui una con balcone. I muri sono intonacati a civile con pavimento in ceramica 30x30 cm. Una sola delle due camere è tinteggiata e con lo zoccolino in legno;
- il bagno è dotato di doccia, vasca, bidet, water; è pavimentato con piastrelle di ceramica 20x20 cm poste in diagonale ed il rivestimento con piastrelle 15x20 h per un'altezza di 2.00 m;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia posta al piano seminterrato ed i radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico non risulta certificato.

#### primo piano (mansarda)

- i locali non sono pavimentati; è stato posato solo lo strato di sottofondo del pavimento;
- solo il locale verso corte dotato di balcone risulta intonacato al civile e la finestra è completata di davanzale in marmo;
- i serramenti esterni sono in legno;
- la copertura è in legno a vista con un soppalco, sempre in legno, che copre il vano scala;
- un locale deposito manca della porta così come il bagno, che è solo predisposto per gli allacciamenti dell'impianto idrosanitario e manca di pavimento e di rivestimento;
- esiste l'impianto elettrico di cui manca certificazione;
- esiste un altro vano di sottotetto completamente al rustico con altezza massima fra 2.20 e 2,40 m.

#### Consistenza (con riferimento alle planimetrie di progetto)

<u>piano seminterrato</u>	superficie utile	coeff. di raccordo per la determ. della superficie commerciale	superficie comm. ragguagliata
portico	19,80 m <sup>2</sup>	0,40	7,92 m <sup>2</sup>
cucina ingresso	28,80 m <sup>2</sup>	1,00	28,80 m <sup>2</sup>
disimpegno	16,80 m <sup>2</sup>	1,00	16,80 m <sup>2</sup>
bagno	8,20 m <sup>2</sup>	1,00	8,20 m <sup>2</sup>
camera	13,90 m <sup>2</sup>	1,00	13,90 m <sup>2</sup>
ripostiglio	16,50 m <sup>2</sup>	0,30	4,95 m <sup>2</sup>
autorimessa	30,00 m <sup>2</sup>	0,30	9,00 m <sup>2</sup>
ripostiglio	7,00 m <sup>2</sup>	0,30	2,10 m <sup>2</sup>
cantina	9,10 m <sup>2</sup>	0,30	2,73 m <sup>2</sup>
sottoscala	2,50 m <sup>2</sup>	0,30	0,75 m <sup>2</sup>
area di pertinenza	540,00 m <sup>2</sup>	0,05	27,00 m <sup>2</sup>
		sommano:	<u>122,15 m<sup>2</sup></u>

<u>piano seminterrato</u>	superficie utile	coeff. di raccordo per la determ. della superficie commerciale	superficie comm. ragguagliata
soggiorno	38,40 m <sup>2</sup>	10,0	38,40 m <sup>2</sup>
cucina	17,60 m <sup>2</sup>	1,00	17,60 m <sup>2</sup>
camera	15,15 m <sup>2</sup>	1,00	15,15 m <sup>2</sup>
bagno	6,90 m <sup>2</sup>	1,00	6,90 m <sup>2</sup>
camera	17,50 m <sup>2</sup>	1,00	17,50 m <sup>2</sup>
disimpegno	4,80 m <sup>2</sup>	1,00	4,80 m <sup>2</sup>
ripostiglio	4,80 m <sup>2</sup>	1,00	4,80 m <sup>2</sup>
scale	10,00 m <sup>2</sup>	0,50	5,00 m <sup>2</sup>
balcone e terrazzo	29,90 m <sup>2</sup>	0,20	5,98 m <sup>2</sup>
		sommano:	<u>116,13 m<sup>2</sup></u>

<u>piano seminterrato</u>	superficie utile	coeff. di raccordo per la determ. della superficie commerciale	superficie comm. ragguagliata
locale pluriuso	25,30 m <sup>2</sup>	0,80	20,24 m <sup>2</sup>
bagno	5,50 m <sup>2</sup>	0,30	1,65 m <sup>2</sup>
camera	14,35 m <sup>2</sup>	0,60	8,61 m <sup>2</sup>
disimpegno	3,00 m <sup>2</sup>	0,60	1,80 m <sup>2</sup>
sottotetto	52,50 m <sup>2</sup>	0,20	10,50 m <sup>2</sup>
soppalco	4,60 m <sup>2</sup>	0,20	0,92 m <sup>2</sup>
terrazzo	16,00 m <sup>2</sup>	0,20	3,20 m <sup>2</sup>
		sommano:	<u>46,92 m<sup>2</sup></u>

Superficie commerciale ragguagliata complessiva = (122,15 + 116,13 + 46,92) = 285,20 m<sup>2</sup>

## 8) Valutazione complessiva del bene

Tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni del fabbricato oggetto di stima, tenuti presenti i prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona per unità simili a quella considerata sia per ubicazione che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti e tenuto conto della consistenza, uso e del grado di manutenzione e conservazione, si valuta il fabbricato con annessa area di pertinenza in complessivi € 342.000,00 (diconsi euro trecentoquarantaduemila), pari a 1.200,00 €/m<sup>2</sup> di superficie ragguagliata.

### Determinazione del valore dell'usufrutto

Valore complessivo dell'immobile:	€ 342.000,00
Valore della quota 6/9:	€ 228.000,00
Età della beneficiaria:	anni 69
Coefficiente moltiplicativo rendita annua:	18
Interesse legale	3%

Rendita annua: € 228.000,00 x 3% = € 6.840,00  
 Valore dell'usufrutto = € 6.840,00 x 18 = € 123.120,00

Valore della piena proprietà del sig. = € (342.000,00 - 123.120,00) = € 218.880

Pertanto, il valore della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia

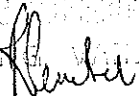
ammonta complessivamente in € 219.000,00 (diconsi euro duecentodiciannovemila/00)

Allegati:

- *Estratto di mappa;*
- *schede catastali;*
- *documentazione fotografica.*

Il perito

ing. Riccardo Perucchetti

DOCT. ING. RICCARDO PERUCCHETTI  
O.D. ING. VALLESE N° 680  




MODULARIO  
F. fig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
350

(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1986, N. 682)

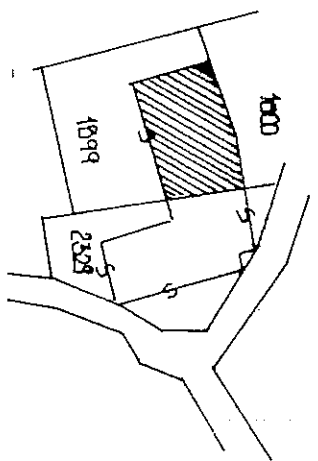
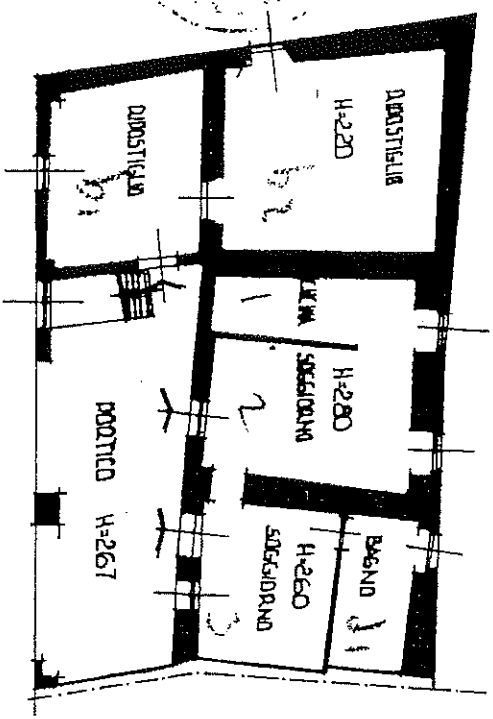
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CADAVAITE Via DDATO N° 6

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VADESE

DI SCHEDA GRANDE  
IL TECNICO

io: 9 - Part: 1599 - Sub:

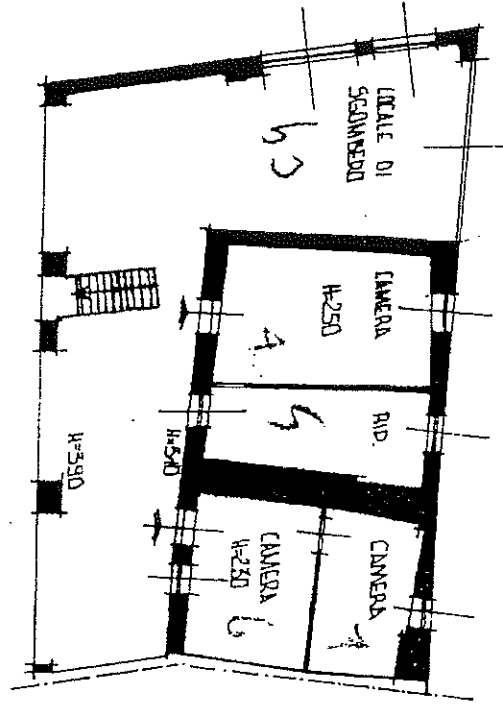


COMUNE DI CADAVAITE  
ESTRATTO MAPPA 1:1000 FG. 9 AL. D

DIANO TERRENO

PLANIMETRIA REDATTA SU PORZI

16/04/2009 - Comune di CARAVATE(B732). Soggetto: ANTONINI MAURIZIO. - I



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	11/07
PROT. N°	1197
	9
	1599

Compilata dal GEOMETRA

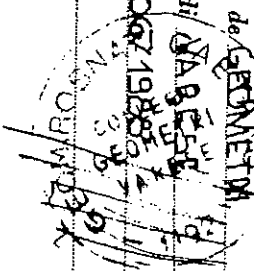
GAETANO DOSNATI (Titolo, nome e cognome del lavorante)

Iscritto, all'Albo dei GEOMETRI,

della Provincia di **PARMA**

DATA 25/06/1988

Firma:



Data presentazione: 07/07/1988 - Data: 16/04/2009 - n. VA0116925 - Richiedente BARANZINI MARIO  
 Tol. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fall. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria in atti