

**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ruolo Generale n° 134/2020

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

RELAZIONE PERITALE GENERALE

“COMUNE” ai LOTTI 001 e 002

Comune di Laveno-Mombello

MO/7 mapp. 3002 sub. 502 p. T

MO/7 mapp. 3002 sub. 14 p. 3°

Viale Don Ernesto Redaelli civ. 7

Esperto alla stima: GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI

Email: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it

INDICE SINTETICO dei SUBALTERNI STAGGITI (n. 2)

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello

Lotti complessivi (n. 2)

1) Categoria: Unità immobiliare: NEGOZIO – piano TERRA

Dati Catastali NCEU: **MO/7 – MAPP. 3002 – SUB. 502 – C1 – cl. 9**

mq. 52 – p. T – Via Don Ernesto Redaelli 7 – Rendita € 939,95

corrisponde all'NCT – Fg. 9 – mapp. 3002 Ente Urbano – mq. 290

2) Categoria: Unità immobiliare: APPARTAMENTO – piano TERZO

Dati Catastali NCEU: **MO/7 – MAPP. 3002 – SUB. 14 – A3 – cl. 4**

vani 4,5 – p. 3° – Via Don Ernesto Redaelli 7 – Rendita € 313,75

corrisponde all'NCT – Fg. 9 – mapp. 3002 Ente Urbano – mq. 290

2. Possesso

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello

MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502

Lotti complessivi (n. 2)

Possesso: alla data del sopralluogo (21-12-2022): **negozio e appartamento:**

LIBERI

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello

MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502

Lotti complessivi (n. 2)

Accessibilità generale ai soggetti diversamente abili: **per il Negozio p. T**

ACCESSIBILE con assistenza, per l'APPARTAMENTO p. 3° inaccessibile

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello

MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502

Lotti complessivi (n. 2)

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxxxxxx – c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx con sede legale in 20139 Milano – xxxxxxxxxxxxxxxx e, per essa, la sua mandataria xxxxxxxxxxxx già xxxxxxxxxxxx **c/o Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx**

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello
MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502
Lotti complessivi (n. 2)
Comproprietari non esegutati: **NESSUNO**

6. Misure Penali

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello Fraz. Mombello
MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502
Lotti complessivi (n. 2)
Misure Penali: **NULLA RISULTANTE**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Don Ernesto Redaelli 7 – 21014 Laveno-Mombello
MO/7 mapp. 3002 subb. 14 e 502
Lotti complessivi (n. 2)
Continuità delle trascrizioni: **SI, VERIFICATA**

Immobili in Comune di Laveno-Mombello
Lotti 001 e 002
Via Don Ernesto Redaelli 7 Fraz. Mombello

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, come richiesto dalla procedura, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

N° 2 LOTTI COMPLESSIVI – n. 001 e 002

Agg.to catastale sub. 502: PLN xxxxxxxxxxxxx

Elaborato planimetrico: non presente

Elenco subalterni: non presente

Elenco immobili: presente con n° 14 immobili

Coerenze del complesso condominiale: come da mappa catastale

a Nord, mapp. 6455-6454-2952 a Est mapp. 4186-4184 a sud con la via comunale Don Ernesto Redaelli e, ad ovest, col vicolo Casarico; accesso e scarico, dalla Via Don Ernesto Redaelli (solo pedonale).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del 2° sopralluogo (21-12-2022) le uu.ii. in oggetto, sono risultate CORRISPONDENTI alla rappresentazione grafica delle schede catastali (PLN) depositate in atti – necessita, per il sub. 14 (Lotto 001 appartamento) un aggiornamento catastale per “migliore identificazione grafica”.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona

Condominio denominato “Casarico” c.f. 92003450126, ubicato nella Frazione di Mombello (m. 205 s.l.m.) in zona centrale e con affaccio sulla Piazza della Chiesa Parrocchiale dell’Invenzione di Santo Stefano (IV secolo).

La frazione (circa 3000 abitanti) offre una ridotta offerta commerciale costituita per lo più da botteghe artigianali, bar e attività di servizio.

Il centro cittadino del Comune di Laveno, dista circa 2,5 Km.

Sono parti integranti del territorio comunale, anche le località di Casere, Cerro, Lago Maggiore e Nove Fontane.

Area antropica-urbanizzata

La zona è completa di tutti i servizi cosiddetti di “urbanizzazione primaria” (fognatura, acquedotto, rete metanifera, ecc); sono presenti alcuni servizi civici, commerciali al dettaglio (botteghe) oltre alla scuola materna parrocchiale e scuola elementare – le scuole primarie, secondarie e superiori sono dislocate nel Comune di Laveno-Mombello e, nel raggio di 25 km circa, nel capoluogo Varese, è presente l’università dell’Insubria.

La medio-grande distribuzione commerciale, è altresì presente nella cittadina del Comune di Laveno-Mombello (2,5 km dalla Frazione di Mombello).

Principali collegamenti pubblici

Il Comune di Laveno-Mombello, si estende per una superficie di Km² 23,53 e, alla data del 01-01-2022 gli abitanti censiti risultavano 8324.

Principali servizi offerti nel Comune di Laveno: n° 3 istituti bancari, presenza di scuole materne, primarie e secondarie alcune dislocate anche nella Frazione di Mombello; completa anche l'offerta commerciale con presenza di supermercati della media distribuzione, negozi di vicinato, botteghe, uffici e ristoranti.

Le uu.ii. in esame, sono ubicate nella Frazione di Mombello ove, in pochi minuti si raggiungono i principali servizi civici, direzionali e commerciali della cittadina; i collegamenti stradari, ferroviari e via acqua sono ottimi, in cinque minuti si può raggiungere la stazione ferroviaria (linea Trenord Laveno-Saronno e Rfi linea Gallarate-Laveno).

L'aeroporto di Malpensa dista 40 Km e l'autostrada A8 dei Laghi 15 Km; inoltre l'attracco della Navigazione Lago Maggiore, offre collegamenti giornalieri per Verbania (Piemonte) e le isole Borromee.

La città metropolitana di Milano, è raggiungibile in circa 70 min. mentre, il capoluogo di Provincia (Varese) dista 17 Km. – il confine italo-svizzero seguendo la S.P. in direzione Luino-Maccagno, dista Km 31 attraverso il valico di Zenna.

Ulteriori servizi turistici presenti, sono la funivia che raggiunge il Sasso del Ferro (m. 1.100 slm) e numerose spiagge dislocate fra Cerro, Ceresolo e Laveno, non particolarmente attrezzate ma di grande attrattiva balneare per il turismo italiano e soprattutto straniero (tedeschi-svizzeri).

L'offerta alberghiera specifica alla data della presente, consta di n° 6 alberghi (3 o 4 stelle) e numerosi B&B (anche nella citata Frazione) oltre che case vacanza ed ostelli; ricettività dunque completa e di buona qualità.

Il Comune, Appartiene alla Regione Agraria n° 3 Colline del Verbano Orientale ed alla Comunità Montana Valli del Verbano.

Servizi offerti dalla zona

Per la Frazione di Mombello, solo alcune botteghe e bar mentre per un'offerta completa sia di servizi civici che terziari, ci si deve recare nel Comune di Laveno che dista 2,5 km dalla predetta Frazione.

Il piccolo centro offre però la possibilità di escursioni a piedi o in mountain-bike

su percorsi nei boschi in collegamento coi Comuni confinanti (Leggiuno e Sangiano)

3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il 1° sopralluogo (primo accesso) in data 14 Novembre 2022, a seguito di preliminari accordi intercorsi con il custode GIVG incaricato Sig. Quilici Riccardo; nell'occasione gli immobili non erano accessibili in quanto chiusi.

In data 21 Dicembre 2022 alla presenza del fabbro, è avvenuto l'accesso ufficiale anche alla presenza del delegato IVG sopra richiamato.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato di fatto delle uu.ii. staggite, effettuando verifiche metriche dirette con strumentazione laser, a vista, e numerose prese fotografiche, così come previsto dalla procedura.

Le unità immobiliari sub. 14 e 502 sono risultate LIBERE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e nel PCT, dalla certificazione notarile allegata, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Sez. Territorio, si riporta quanto segue:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

- *Formalità pregiudizievoli:* **NESSUNA**

Pignoramenti n. 1

Pubblico Ufficiale: **Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di xxx**

Descrizione: **atto giudiziario**

Specie: **atto esecutivo o cautelare**

Descrizione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Registro generale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Registro particolare xxxxxxxxxxxx

Presentazione xxxxxxxxxxxx

Numero di repertorio: xxxxxxxxx

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx con sede in xxxxxx cap
xxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx Via xxxxxxxxxxxx – c.f.-p.iva
xxxxxxxxxx

Immobili: **MO/7 – mapp. 3002 subb. 14-502**

Ulteriori informazioni:

NESSUNA

Altre trascrizioni:

NESSUNA

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

NON NECESSARIO

Misure Penali:

NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI per l'ACQUIRENTE

- **Spese scadute/insolte complessivamente per i subb. 14 e 502:** alla data della presente e come verificato nei riparti delle spese inviatimi dall'Amministratore Rag. Xxxxxxxxxxxxxx in data 29-11-2022 (xxxxxxxxxxxxx) l'ammontare delle spese ordinarie insolte e di quelle straordinarie insolte, ammontano per le due uu.ii. staggite, complessivamente a € 16.281,61.
Nelle specifiche perizie dei Lotti, verranno riepilogate le spese di competenza di ciascuna delle uu.ii..
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO
- **Attestazione Prestazione Energetica:** NON REDATTI
- **Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata nel fascicolo, dalla certificazione notarile in atti, implementate dal titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Varese, per nominativi e identificativi catastali con estrazione di copia, si riporta quanto segue.

PROVENIENZA PROPRIETA':

La piena proprietà delle uu..ii. staggite sono pervenute all'esecutato, a seguito di Rogito Notarile di acquisto del xxxxxxxxxxx rep. n. xxxxxxxxx Notaio xxxxxxxxx sede di xxxxxxxxxxx.

Attuale proprietario: xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx Via xxxxxxxx – c.f.-p.iva xxxxxxxxxxx

– **Precedenti proprietari** (nel ventennio):

dal 14-02-1972 fino al 09-08-2003: xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx – c.f. xxxxxxxxxxx;

dal 09-08-2003 fino al 27-03-2007: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx – c.f. xxxxxxxxxxx.

Continuità delle trascrizioni: REGOLARI e ACCERTATE

7. PRATICHE EDILIZIE

In data 20-10-2022 prot. 00183, lo scrivente CTU inoltra "istanza di accesso agli atti" c/o l'UTC Edilizia Privata del Comune di Laveno-Mombello.

In data 29-11-2022 espletavo personalmente, accesso formale c/o gli uffici dell'UTC Edilizia Privata del citato Comune.

L'edificio è stato originariamente costruito antecedentemente all'anno 1942, i successivi titoli edilizi richiesti e rilasciati dal Comune, in ordine cronologico, furono i seguenti:

- 1) Pratica Edilizia P.E. n. 85/58 del 06-11-1958 prot. 846 per ampliamento del fabbricato;
- 2) Pratica Edilizia P.E. n. 63/62 del 27-07-1962 prot. 1142 per adeguamento alle prescrizioni comunali prot. 1528 del 13-09-1962 con riferimento alla P.E. n. 85/58;
- 3) Pratica Edilizia P.E. n. 47/73 del 06-03-1973 per apertura ingresso al

piano terra destinato a farmacia;

- 4) Denuncia Inizio Attività n. 100/2000 del 23-03-2000 prot. 3881 per sistemazione interna e manutenzione straordinaria u.i. p. 3°

L'agibilità è stata dichiarata dal Sindaco in data 10-12-1964 n. 56/1963.

Successivamente ai titoli edilizi e comunicazioni evidenziate, i beni staggiti fino alla data della presente, NON HANNO SUBÌTO VARIAZIONI E/O MODIFICHE, necessitanti titoli abilitativi o altre comunicazioni asseverate.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Alla data del sopralluogo e munito degli elaborati catastali ufficiali, il sottoscritto, anche a seguito delle analisi condotte e comparate fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente e, a seguito dei rilievi metrici effettuati, riferisce all'Ill.mo Giudice che, gli immobili in oggetto **SONO CONFORMI agli elaborati grafici catastali** prodotti in atti ma che, per il sub. 14 (Lotto 001 appartamento) a parere dello scrivente, necessita di una migliore identificazione grafica.

La **conformità edilizio-urbanistica è VERIFICATA**, dovrà però essere oggetto di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 redigendo inoltre gli APE (attestati di prestazione energetica)

Gli immobili oggetto della presente, nel vigente PGT e PDR del Comune di Laveno-Mombello, risultano entro il TUC Tessuto Urbano Consolidato ZS del centro storico nello specifico: ART. 18 – previsti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con prescrizioni al mantenimento delle linee architettoniche e con indicazioni circa l'uso di materiali e finiture.

Descrizione sommaria della zona e consistenza unità immobiliari

Zona del centro storico di Mombello, tessuto edilizio quasi esclusivamente residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali.

Complessivamente il pregio della zona descritta, è attribuibile all'epoca originaria del borgo risalente già al V secolo.

Le unità immobiliari staggite (n. 2) sono ubicate nel Condominio denominato Casarico costituito da complessive n. 14 uu.ii.

L'accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia, avviene direttamente dalla Via Don Ernesto Redaelli indipendente per il sub. 502 (negozio p. T) e attraverso il vano scale condominiale per il sub. 14 (appartamento p. 3°).

L'edificio condominiale non è mai stato oggetto di ristrutturazioni.

Caratteristiche descrittive e stato di manutenzione

Per tutte le uu.ii. si è rilevato uno **stato manutentivo e di conservazione pessimo**; sia per le pavimentazioni, che per i serramenti ed in via generale anche per i servizi igienici – non sono state rilevate criticità strutturali.

STRUTTURE, IMPIANTI e FINITURE (risalenti all'epoca 1950-1960)

pavimenti interni: **in piastrelle**

rivestimenti: **in piastrelle**

sanitari e arredo bagno: **in porcellana dura vetrochina**

murature perimetrali: **mista in pietra e laterizio spess. cm. 30-45**

pilastrini: **in muratura presumibilmente di mattoni pieni;**

solai: **in latero-cemento e travetti prefabbricati spess. cm. 25;**

porte interne: **in legno tamburato**

facciate: **intonaci a base cemento e tinteggiatura**

serramenti Lotto 001 (appartamento): **in legno con persiane**

serramenti Lotto 002 (negozi): **in alluminio con serrande in ferro**

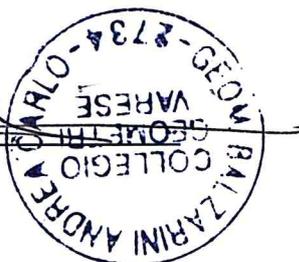
impianto elettrico: **esistente, dismesso e non conforme**

impianto riscaldamento: **esistente, dismesso e non conforme**

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto CTU Geom. Balzarini Andrea Carlo, ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni dovessero necessitare per il buon fine della procedura.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU: _____
(firmato digitalmente)



Laveno-Mombello, 17-01-2023

Si allegano i seguenti documenti "ALLEGATI COMUNI" n° 5

- all. 1 estratto mappa catastale ed elenco immobili;
- all. 2 documentazione fotografica generale;
- all. 3 ispezioni ipotecarie;
- all. 4 titoli edilizi, pgt e pdr;
- all. 5 visura camerale Immobilgest Italia s.r.l. del 16-01-2023;

RAPPORTI di VALUTAZIONE (n° 2)

- all. 6 planimetria catastale Lotto 001;
- all. 7 documentazione fotografica Lotto 001;
- all. 8 planimetria catastale Lotto 002;
- all. 9 documentazione fotografica Lotto 002;

La presente è stata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

