

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n. 3 / 2020

Giudice dell'esecuzione: Dr. Giacomo Puricelli

Creditore: Siena NPL 2018 S.r.l.

con avv. Antonio Donvito

e-mail: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Debitori:

PERIZIA DI STIMA

Unità Immobiliare residenziale su due livelli con area esterna sita in
Cocquio Trevisago (VA), Via Prealpi n. 2 (anche indicato Contrada
Visconti 20)

Varese, 29 settembre 2022

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, la sottoscritta arch. Alessandra Bianchetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1472 ed al n. 1347 dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, con residenza a Varese in Via C. Battisti 7, e-mail architettura@studiobianchetti.eu, PEC: alessandra.bianchetti@archiworldpec.it, in data 19/01/2021 veniva nominata esperto estimatore (di seguito CTU) e prestava giuramento secondo la formula di rito in data 22/01/2021.

In data 19/01/2021 veniva altresì nominato Custode ed Amministratore dei beni, l'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G.- di Varese.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in:

verifica della documentazione agli atti; acquisizione visure e schede catastali; accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cocquio Trevisago per la consultazione e verifica della documentazione di progetto; sopralluogo dell'immobile, documentazione fotografica e verifica dei luoghi; elaborazione della perizia; deposito con copia alle parti.

La procedura è stata unita alla RG 14/2016 in data 08/06/2021 e concessa proroga per il deposito delle relazioni Peritali in data 25/06/2022.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 25/05/2021 ore 10:00 presso i luoghi oggetto di vertenza in Cocquio Trevisago (VA), via Prealpi n. 2; un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 02/09/2022.

La proprietà era accessibile, presente l'esecutato.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cocquio Trevisago furono effettuati tre accessi: in data 03/05/2021 - 28/05/2021 e 21/09/2022.

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a) Identificazione dei beni oggetto della vendita:

I beni oggetto della presente procedura si trovano in Cocquio Trevisago (VA), Via Prealpi 2, con accesso dalla Via Prealpi n. 2. Trattasi di un appartamento al primo piano e sottotetto di edificio costruito nella prima metà del '900, con area urbana, catastalmente identificati come segue:

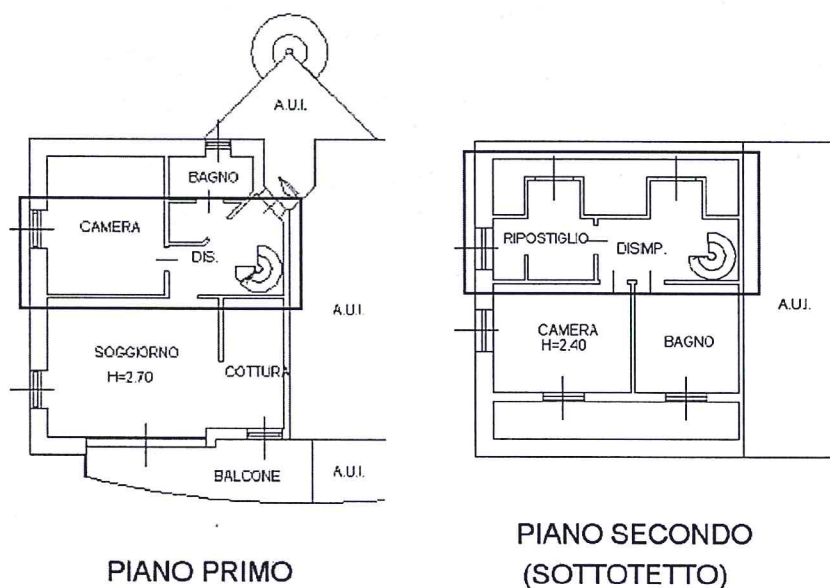
Appartamento - piano primo e sottotetto: Catasto fabbricati Sez TR - Fg. 3 - part. 3069, sub 18 categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. 113 mq (escluse aree scoperte) e rendita catastale di euro 433.82; confini proprietà di terzi e prospetto su parti comuni.

Area urbana - piano terra: Catasto fabbricati Sez TR - Fg. 3 - part. 3069, sub 13 categoria F1, consistenza 95 mq. Elaborato planimetrico mancante.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

La proprietà allo stato attuale NON è conforme alla scheda catastale n. VA 0188199 del 09/08/2005.

[allegato 1]



arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



b) Sommara descrizione dei beni:

Si tratta di un appartamento su due livelli con annessa area urbana esterna nel distretto di Caldana, una piccola frazione di Cocquio Trevisago.

Vi si accede da scala esterna indipendente con ingresso dalla Via Prealpi.

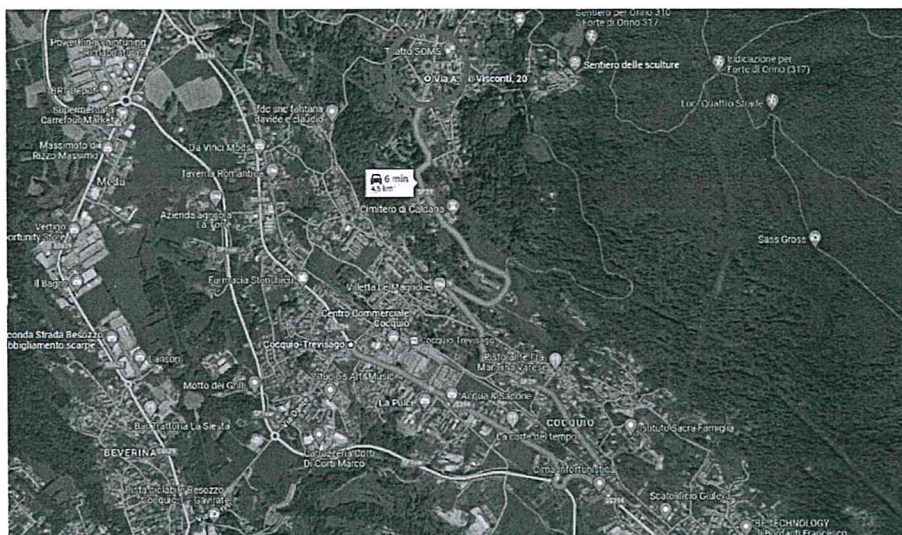
Il contesto è residenziale, mediamente edificato con piccoli fabbricati di due/tre piani e spazi verdi privati. Il traffico urbano è modesto.

Le attività commerciali di prima necessità, le scuole, l'ufficio postale, il Municipio si trovano entro un raggio di 4 – 5 km.

Gli autobus e la stazione ferroviaria si trovano a Cocquio Trevisago.

Il distretto sanitario di riferimento è Gavirate.

Nessun parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.



c) Stato di possesso:

L'intero Lotto di vendita composto dall'unità residenziale e dall'area urbana è intestato a:

, proprietari ciascuno per 1/2.

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



L'appartamento è occupato dal _____ e dalla di lui figlia di 17 anni.
Entrambi i proprietari non hanno residenza anagrafica presso il bene oggetto di
pignoramento. _____ [allegato 2]

Precedenti proprietari e passaggi di proprietà:

Al ventennio:

Subalterno 18, derivante dal soppresso sub 6

- _____ proprietario per 1/1; Impianto
meccanografico del 30/06/1987; proprietari fino al 02/04/2001;
- _____ ; proprietario per 1/1, Atto
del 02/04/2001 Pubblico ufficiale Cutino Ferdinando Sede Besozzo
(VA) Repertorio n. 43056 registrato in data – Compravendita
(trascrizione n. 4728.1/2001 Reparto PI di VARESE in atti dal
02/05/2001;
- _____ proprietario per
1/1, Atto del 20/03/2002 Pubblico ufficiale Zito Franco Sede Gavirate
(VA) Repertorio n. 50815 registrato in data - Compravendita
Trascrizione n. 4162.1/2002;
- _____ proprietario per 1/2,
_____ proprietaria per 1/2; Atto del
23/03/2004 Pubblico ufficiale De Martinis Paolo Sede Settimo Milanese
(MI) Repertorio n. 44674 registrato in data - Compravendita Nota
presentata con Modello Unico n. 4426.1/2004 Reparto PI di Varese in
atti dal 31/03/2004.
-



- Oneri per condono e agibilità come meglio descritti alla seguente lettera f);
- Altre cause in corso: non rilevate
- Altre limitazioni d'uso: non evidenziate.

e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla

procedura:

A seguito di ispezione ipotecaria si riscontrano i seguenti oneri giuridici:

- Compravendita, trascrizione del 31/03/2004 RP4426, RG 7075, Notaio De Martinis Paolo, sede Settimo Milanese (MI), rep. 44674/3235 del 23/03/2004

Soggetti a favore:

Soggetti contro:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, iscrizione del 31/03/2004, RP 1450, RG 7076, Notaio De Martinis Paolo, sede Settimo Milanese (MI), rep. 44675/3236 del 23/03/2004

Soggetti a favore: Banca Agricola Mantovana Spa - Mantova

Soggetti contro:

- Decreto ingiuntivo, iscrizione del 11/12/2009, RP 5164, RG 22719, Pubblico Ufficiale Tribunale di Varese, rep. 3778 del 14/11/2007;
- Verbale di pignoramento immobili, RP 1134, RG 1703, Ufficiale Giudiziario di Varese Rep. n° 6572 del 02/01/2016

Soggetti a favore: Intesa San paolo Spa - Torino

Soggetti contro:

- Divisione giudiziale RP 6946, RG 10400, Tribunale di Varese, Rep. 3081 del 03/05/2017

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



Soggetti a favore:

Soggetti contro:

- Verbale di pignoramento immobili, RP 1628, RG 2334, Ufficiale Giudiziario di Varese Rep. n° 3924 del 20/12/2019

Soggetti a favore: Siena NPL 2018 Srl - Roma

Soggetti contro:

f) Altre informazioni per l'acquirente: regolarità edilizia e urbanistica e agibilità

Azzonamento: Tessuti consolidati residenziali

Vincoli connessi al carattere storico-artistico: non presenti

Vincoli connessi al carattere paesaggistico: non presenti. La proprietà affaccia su un itinerario e tracciato di interesse paesistico

Sensibilità paesistica: media

Classe di fattibilità geologica: IIIF Aree subpianeggianti o a minore acclività in contesto urbanizzato consolidato con condizioni di drenaggio variabili

Pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 99 del 07-12-1978 - Pratica n. 93 / 1978 per ristrutturazione porzione fabbricato esistente ad uso civile abitazione intestata a _____ ; abitabilità non rilasciata;
- 2) Autorizzazione edilizia n. 626 del 20-01-1988 - Pratica edilizia n. 110/1987 Prot. 5399 del 04-10-1977 per adeguamento igienico alloggio al piano primo

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



del fabbricato di abitazione esistente intestata a _____ ; abitabilità non rilasciata;

3) Pratica edilizia P.G.N. 4 / 2000 Prot. 617 del 17-01-2000 per opere interne art. 26 legge 47 del 28-02-1985 intestata a _____ ; abitabilità non rilasciata;

4) DIA P.G.N. 4114 / 2002 n. 51/2022 e 53/2003 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione residenziale e recupero sottotetto intestata a _____ [allegato 4]

Comunicazione di Fine Lavori del 21-07-2005 Prot. 9798.

Agibilità richiesta in data 26-09-2005 prot. 12290 a nome

La pratica di agibilità è stata sospesa in data 03/07/2006 per mancato allacciamento e scarico alla pubblica fognatura e non risulta rilasciata.

[allegato 5]

Lo stato di fatto dell'appartamento rileva, rispetto alle pratiche edilizie assentite, numerose difformità in relazione alla reale destinazione d'uso dei locali, alla distribuzione dei tavolati, alla sagoma di alcune finestre, alle altezze interne e alla scala di collegamento fra piano primo e sottotetto.

Il sottotetto è stato recuperato con L.R. 12/2005, ma nello stato attuale le altezze non raggiungono la media ponderale richiesta dalle norme, pertanto la regolarizzazione ai fini abitativi non sarà possibile, se non ripristinando i locali alla pratica assentita. Le difformità sui tavolati risultano essere facilmente sanabili, mentre il sottotetto dovrà soddisfare i requisiti igienici ed urbanistici con la doppia conformità, al momento dell'abuso e all'attualità.

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno considerare un importo di regolarizzazione per le difformità stimato in euro 1000.00, quale pagamento della sanzione ai sensi del d.P.R. n° 380/2001, articolo 36 - 37, oltre alle spese edili e tecniche.

Trattandosi di vendita giudiziaria, per la regolarizzazione delle difformità si applica l'Art. 40 comma 6 della L. 47/85 entro 120 giorni dall'aggiudicazione; il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva avviando e seguendo c/o gli Uffici Comunali l'iter secondo i disposti dell'Art. 46 del D. Lgs 378/2001, per l'eventuale regolarizzazione edilizia necessaria.

La documentazione sopra indicata è pervenuta alla scrivente, a seguito di ricerche condotte, presso gli archivi comunali per nominativo e per particella; non si esclude possano essere state depositate altre pratiche inerenti i beni pignorati, i cui richiedenti non siano indicati negli atti di causa o nelle visure catastali, ovvero non siano riconducibili agli attuali eseguiti e, pertanto, non citati in perizia.

g) Attestato di Prestazione Energetica

Non presente.

h) Descrizione analitica dei beni

Si tratta di un appartamento con finiture e materiali di tipo civile in buono stato di manutenzione. Si rilevano lievi tracce di ammaloramento con muffe sui soffitti di alcuni locali.

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



L'appartamento è composto, al piano primo, da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone, oltre ad una scala interna che collega il sottotetto composto da tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo a tasca inserito nella copertura. Le altezze non corrispondono alla pratica edilizia assentita.

L'area esterna è pianeggiante, a prato. L'accesso avviene da cancello comune.

Il riscaldamento è termoautonomo con caldaia a gas.

La proprietà non è panoramica.

L'altezza dei locali interni al piano primo è di circa m 2.70 (2,66) ; nel sottotetto le altezze sono all'imposta pari a m 1.08 / 1.97 / 1.75, al colmo m 2.34.





Caratteristiche dell'appartamento:

anno ristrutturazione: 2000;

esposizione: nord, ovest, sud;

strutture portanti: muratura portante;

partizioni interne: mattoni intonacati su entrambi i lati;

tetto: a falde con tegole di cotto colore rosso e gronda esterna in perline di legno colore noce;

infissi esterni: alluminio con vetro doppio;

sistemi oscuranti: persiane su alcune finestre;

porte interne: in legno;

porta entrata: portoncino in legno blindato;

pavimenti interni: prevalentemente in ceramica;

rivestimenti bagno: in ceramica;

apparecchi sanitari: in ceramica di tipo commerciale;

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



rubinetteria: ottone cromato;

impianti: caldaia tradizionale a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria; impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e quadro di distribuzione, citofono, telefono, antenna TV; radiatori in alluminio; non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Esterno: giardino pianeggiante (ente urbano) [allegato 6]

i) Valutazione complessiva del bene:

Il criterio di stima adottato è quello del "più probabile valore di mercato".

Per quanto attiene alla formulazione del giudizio di stima, si procede con il "metodo comparativo" per giungere alla determinazione del valore del bene preso in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, si segue il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato è la superficie.

Tanto premesso, la sottoscritta procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* col metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

La determinazione della superficie catastale fa riferimento al DPR 138/98 del 23/03/1998 – allegato C.

Le indagini condotte mediante la consultazione della pubblicazione annuale della Camera di Commercio di Varese – anno 2021 sulla rilevazione dei prezzi degli immobili condotti nella provincia di Varese, zona Cocquio Trevisago

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



riferiscono di una quotazione pari ad €/mq 750,00 – 950,00 per abitazioni abitabili in buono stato.

Mediante la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate il prezzo è pari ad €/m 850,00 – 1.100,00 per ville e villini in normale stato conservativo.

Coerentemente con i criteri di vendita delle Agenzie immobiliari locali, si dispone un prezzo di vendita pari a €/mq 1000,00. [allegato 7]

Consistenza:

part.	sub	identificazione	SU	SL	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
3069	18+13	piano primo	52.77	67.09	1.00	67.09
		piano sottotetto	48.19	56.91	0.50	28.46
		balconi	20.47	25.00	0.30	4.87
		area urbana	52.77	67.09	0.10	6.71
		eccedente	42.23	27.91	0.02	0.56
						107.68

legenda: SU Superficie Utile - SL Superficie Lorda

descrizione	consistenza (mq)	valore al mq	Totale
3069 sub 18+13	107.68	1.000.00 €	107.678.20 €
			107.678.20 €

È stato previsto l'abbattimento del 5 %, a tutela di eventuali vizi occulti. Sono state applicate le riduzioni per la regolarizzazione della pratica edilizia, oltre ai costi relativi al completamento dei lavori.

valore totale	107.678.20 €
riduzione del 5% per eventuali vizi occulti	- 5.383.91 €
regolarizzazione edilizia	- 1.000.00 €
regolarizzazione catastale - 1 scheda	- 350.00 €
spese tecniche complessive	- 2.500.00 €
	98.444.29 €

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



Si indica di seguito il valore base d'asta dell'immobile, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Valore del lotto: Euro 98.444,29 , arrotondato ad Euro 98.444,00

(NOVANTOTTOMILAQUATTROCENTOQUARANTAQUATTRO/00)

j) Divisibilità del bene:

A parere della scrivente, il bene è da vendersi unitariamente.

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE ALLE PARTI

La presente Relazione peritale viene inviata a mezzo PEC a:

Tribunale Varese: e-mail: tribunale.varese@civile.ptel.giustizia.it

Creditore: Siena NPL 2018 S.r.l.
con avv. Antonio Donvito
e-mail: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Custode: GIVG: e-mail: segreteria.va@pec.givg.it

Debitore:

ALLEGATI

- all 1- Visure e schede catastali
- all 2- Stato famiglia
- all 3- Rogito

arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it



- all 4- Pratiche edilizie
- all 5- Agibilità sospesa
- all 6- Documentazione fotografica
- all 7- Listini immobiliari CAM COM Varese e OMI

La sottoscritta ritiene di aver così espletato l'incarico ricevuto e coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Varese, 29 settembre 2022

CTU

Arch. Alessandra Bianchetti



arch. Alessandra Bianchetti
e-mail architettura@studiobianchetti.eu
PEC alessandra.bianchetti@archiworldpec.it

