

Nella zona sono presenti tutti i servizi pubblici tra cui banca, posta, farmacia, scuole, negozi vari, fermata autobus di linea urbana per Varese e Tradate, a 2 km si trova la stazione ferroviaria Ferrovie dello Stato di Castronno.

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

Risposta

Comune Censuario di Caronno Varesino (VA)

Foglio 7 mappale 4686 – sub 6 graffato al mappale 4687 sub 1 – categoria A/4 – classe 7 – consistenza vani 4.5 – Rendita euro 162.68 – dati derivati da: variazione del 07.08.2012 n° 70812.1/2012 in atti dal 07/08/2012 (prot. VA0201399) Bonifica Identificativo catastale

Proprietà dei signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
– Proprietà per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]
– Proprietà per 1/2

L'immobile oggetto di pignoramento identificato con il mappale n. 4686 sub 6 attualmente è occupato dalla [REDACTED]

Domanda 4) Vincoli ed oneri giuridici: 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; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tale fine è indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa certificato di stato libero)
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso

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

- 4.2.1. Iscrizioni

- 4.2.2. Pignoramenti

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

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

- 4.3.2. Accertamento di conformità Catastale, anche alla luce del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010 (con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione)

Risposta

4.1) Non esistono altre formalità o vincoli oltre alle trascrizioni ed iscrizioni già presenti tra i documenti di causa;

- non sono stati stipulati ad oggi convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- non sono stati stipulati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- non sono trascritti atti riguardanti pesi o limitazioni d'uso;

4.2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura si rilascia a quanto segue:

- iscrizioni ipotecarie € 600,00

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli € 600,00

4.3.1) L'epoca di costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento è antecedente al 1 settembre 1967 e ricadono in zona "Tessuto Storico" come definito nel P.G.T. vigente.

Da indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino risulta presente una pratica di denuncia di inizio attività per posizionamento ascensore comunicante da piano terra al piano primo, prot. n. 5849 del 9.06.2004, mappale 4686 sub 6.

Tuttavia per quanto riguarda il fabbricato identificato con mappale n. 4686 sub 6 occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria riguardante il muro demolito all'interno del locale posto al piano terra dell'abitazione. Redigere nuova scheda planimetrica con pratica catastale di variazione.

4.3.2. Si sono acquisite copia delle schede planimetriche presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio di Varese. Si rileva che lo stato di fatto del fabbricato identificato al mappale n. 4686 sub 6 presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nelle schede al catasto fabbricati: nello specifico sia al piano primo, sia al piano terra manca la rappresentazione del vano

ascensore, il tavolato al piano terra non è stato correttamente disegnato e non è stata indicata l'apertura della finestra nella camera al piano terra sul lato est ed apertura della finestra nella camera piano primo lato ovest

Dalle schede planimetriche il fabbricato identificato con mappale n. 4687 sub 1 si è riscontrato che al piano terra non è stata rappresentata la scala retrattile e una piccola finestra e al piano primo non è stato indicata la portafinestra.

Importante: dall'estratto di mappa catasto terreni è possibile constatare che la particella n. 295 coincide con una parte della particella n. 4686 inserita nell'estratto di mappa catasto fabbricati. Al fine di poter in futuro stipulare regolare atto notarile è necessario allineare la banca dati catastale della particella n. 295 perchè risulta ad oggi essere intestato a: Buzzetti Giovanni fu Gottardo, e non a: Menegazzo Grazia e Menegazzo Lino, inoltre è necessario redigere tipo mappale perché il mappale sopracitato ha qualità FABB RURALE di ca 50 ed inserire l'ampliamento dell'unità abitativa posto al piano primo. (Vedi allegato n.5)

Prima che l'immobile sia messo all'asta è necessario quindi aggiornare le schede planimetriche sia dell'appartamento sia del locale deposito di pertinenza per variazione catastale ed esatta rappresentazione grafica

Domanda 5) Altre Informazioni per l'acquirente :

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- Altre spese
- Cause in corso

Risposta

Non sono note spese annue di gestione dell'immobile o di manutenzione, condominiali straordinarie, scadute e insolute, altre spese e cause in corso.

Domanda 6) Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio

I precedenti proprietari dell'immobile, come scritto nelle visure catastali storiche, sono i seguenti:

Particella 4686 sub 6 – 4687 sub 1

Situazione degli intestati dal 07/08/2012

~~_____~~
per ½

~~_____~~
~~_____~~
proprietà per ½

dati derivati da: variazione del 07.08.2012 n° 70812.1/2012 in atti dal 07/08/2012 (prot. VA0201399) Bonifica Identificativo catastale

Situazione degli intestati dal 02.08.2007

[REDACTED] proprietà

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02.08.2007 n. 15251.1/2008 in atti dal 28.08.2008 (prot.n. VA0265741) Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 2008 n. 993 del 04/08/2008 SUCC. [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 02.08.2007

[REDACTED] Proprietà

[REDACTED] c.f.

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02.08.2007 n. 15250.1/2008 in atti dal 28.08.2008 (prot.n. VA0265726) Registrazione: SC Sede: CARONNO VARESINO Volume: 2007 n. 32173 del 29/10/2007 [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19.06.2005

Dati derivanti da: DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 19.06.2005 n. 15187.1/2005 in atti dal 26.11.2005 (prot.n. VA0280316) Registrazione: UR Sede: Varese n. 1111 del 23/11/2005 Successione [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 13.01.1993

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27.02.1992 Voltura n. 499.1/1993
in atti dal 13.02.2001 (prot.n. 50252) Repertorio n. 141597 Rogante: BRIGHINA Sede: Gallarate
Registrazione: UR Sede: Gallarate n.665 del 09.03.1992

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

Risposta

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato di corte disposto su due livelli sito in Via Solferino n. 5 in Caronno Varesino (VA). E' costituito al piano primo da

disimpegno d'ingresso, soggiorno/cucina, vano ascensore, una camera e un bagno e al piano terra da un vano ascensore, un disimpegno d'ingresso e una camera.

Il piano primo è accessibile tramite l'ascensore posizionato al suo interno oppure tramite una scala esterna di proprietà di terzi, utilizzata in forza di una servitù di passaggio.

Al piano terra si accede attraverso un portoncino di ingresso su fronte cortile.

La struttura dell'immobile è stata realizzata con mattoni pieni e sassi, pilastri in cemento armato. Il manto di copertura del fabbricato è stato realizzato in tegole di color cotto, lattoneria pre-verniciata, facciata intonacata al civile.

I pavimenti dei locali soggiorno/cucina, camere, disimpegno sono stati realizzati con piastrelle in monocottura colore marrone, nell'angolo cottura il rivestimento è in piastrelle di ceramica colore crema, mentre il bagno ha il pavimento e il rivestimento con piastrelle in ceramica colore beige, i sanitari sono tipo Ideal-standard colore bianco.

Le porte d'ingresso sia del piano primo, sia del piano terra sono in legno colore noce scuro e vetro, mentre le porte interne sono in legno colore crema e in vetro.

Le finestre al piano terra sono in legno colore bianco con vetro semplice, mentre al piano primo sono in alluminio bianco con doppio vetro; le tapparelle sono in plastica colore rossiccio. (allegato n.11)

Per quanto riguarda gli impianti, sono presenti l'impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, due stufe a gas per il riscaldamento, uno scaldabagno a gas.

Di questi impianti e dell'ascensore esistente (tipo Domus Lift di Torino) non sono stati esibiti dalla proprietà i relativi certificati di regolare esecuzione e/o di regolare collaudo e manutenzione

Di pertinenza: la porzione fabbricato fronte cortile adibito a locali deposito su due livelli.

La struttura è stata realizzata con mattoni pieni e sassi, pilastri in cemento armato. Il manto di copertura del fabbricato è stato realizzato in tegole di color cotto, lattoneria pre-verniciata, facciata intonacata al civile.

La porta d'ingresso al piano terra è in legno colore noce scuro, la finestra ha il telaio in ferro verniciato color marrone. Si accede al piano primo mediante una scala retrattile. La portafinestra al piano primo è in legno colore noce scuro con vetro semplice ed è priva di parapetto di protezione.

La pertinenza non è dotata di impianti. I pavimenti sono in battuto di cemento grezzo, i muri interni al piano terra sono intonacati al civile mentre al piano primo sono ancora in mattoni.

L'immobile oggetto di pignoramento è privo di certificato di agibilità e della sua richiesta.

Entrambi i fabbricati sono ubicati in zona "Tessuto Storico" nel P.GT. vigente.

Domanda 8) Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti, determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri

estimativi adottati, valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità, dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

Risposta

E' possibile la divisione in lotti.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Ingresso superficie netta mq 5,22 - esposizione lato sud – discreto stato di conservazione

Camera n. 1 superficie netta mq 13,60 - esposizione lato est – discreto stato di conservazione

Bagno superficie netta mq 3,22 - esposizione lato sud – discreto stato di conservazione

Sogg./cucina superficie netta mq 19,23 - esposizione est – discreto stato di conservazione

PIANO TERRA

Camera n.2 mq 15,16 – esposizione lato sud - discreto stato di conservazione

Disimpegno mq 3,46 – esposizione lato sud - discreto stato di conservazione

Di pertinenza :

Loc. di deposito piano terra superficie netta mq 5,22 – esposizione lato sud est – sufficiente stato di conservazione

Loc. di deposito piano primo superficie netta mq 13,12 – esposizione lato sud est – sufficiente stato di conservazione

Calcolo della superficie commerciale ai fini valutativi

Ai fini valutativi si prende in considerazione la superficie lorda:

Superficie lorda appartamento piano terra e piano primo mq $27,54 + 56,88 = 84,42$ mq

Superficie lorda locali deposito piano terra e piano primo mq $6,63 + 15,11 = 21,74$ mq

Coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Superficie abitabile = 1,00

Superficie balcone = 0,25

Superficie cantina = 0,50

Box valutato a corpo

Calcolo superficie commerciale

Appartamento piano terra e piano primo mq $84,42 \times 1,00 = 84,42$ mq

Locali deposito piano terra e piano primo mq $21,74 \times 0,50 = 10,87$ mq

Totale superficie commerciale 95,29 mq

Il criterio di stima utilizzato è quello monoparametrico.

Considerato che l'immobile si trova nel comune di Caronno Varesino, rilevato lo stato di conservazione, dopo accurate ricerche di mercato svolte nella zona, il probabile valore venale che il mercato immobiliare offre per questo tipo di costruzione è di euro/mq 1.300,00

Probabile valore venale dell' immobile

Appartamento con annessa locale di deposito (pertinenza)

Mq 95,29 x €/mq 1.300,00= € 123.877,00

Ancorare/montacarichi + vano ascensore € 13.000,00

Per Parti comuni scala di accesso e corte 5% del valore € 6.193,85

Totale probabile valore venale intera proprietà senza

decurtazioni € 143.070,85

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per sanatoria e redazione pratica edilizia in sanatoria € 1.516,00 –

Spese per aggiornamento pratica catastale/notarile € 4.000,00 –

Spese per pratica richiesta agibilità € 500,00 –

Cancellazione iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri ed altre
Trascrizioni pregiudizievoli € 1.200,00 –

Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati
sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia
per vizi occulti 5% € 7.153,54 –

TOTALE PROBABILE VALORE VENALE DECURTATO € 128.701,31

I dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento sono quelli esistenti.

La presente relazione di perizia estimativa è stata spedita tramite raccomandata al creditore e ai debitori e tramite mail alla cancelleria del Tribunale di Varese come richiesto nel quesito

Si allegano:

- 1 – lettera di avviso sopralluogo
- 2 – verbale sopralluogo con I.V.G.I.
- 3 - copia atti notarili di provenienza e di vendita
- 4 – visura storiche per immobile catasto terreni e catasto fabbricati
- 5 – estratto di mappa catasto terreni
- 6 – estratto di P.G.T.
- 7 – iscrizioni e trascrizioni
- 8 – scheda planimetrica catastale
- 9 – l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

- 10 = elaborati grafici
- 11 = documentazione fotografica
- 12 = copia stralci pratiche edilizie
- 13 = copia ricevuta raccomandata di avvenuta spedizione creditori
- 14 = CD comprensivo dell'intero elaborato peritale come richiesto nel quesito

In fede.

Carnago, 05.02.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Fausto Andreazza