

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE R.G.E. 215/2020

Giudice: **Dott.ssa Elisabetta Chiodini**

INTESA SANPAOLO SPA

Creditore procedente

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

* * *

Consulente Tecnico D'ufficio

Arch. Riccardo Campiglio

Studio Via Bernardino Luini,2 – 21100 Varese

mail: riccardo.campiglio@archiworldpec.it

riccardocampiglio@gmail.com

tel-fax. 0332-1953507

mob. 335-6931455



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Dott. Architetto Riccardo Campiglio, libero professionista con studio in Varese (VA), via Bernardino Luini, 2 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2370 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 1499 veniva nominato come perito estimatore in data 16.03.2021.

Il Giudice Dott. Davide Alvigini poneva il seguente quesito:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via mail, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a.** la completezza/idoneità dei documenti in atti;



b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione



dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

- C)** verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a.** la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b.** la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c.** i costi delle eventuali sanatorie;
 - d.** eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e.** eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;



D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;



F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a.** l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b.** l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a.** l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b.** la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;



I) predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di



realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto

(“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al Giudice dell’Esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli



ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la



sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

m) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

n) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico



titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

p) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto ed Custode.

q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;



Accettato il gradito incarico ricevuto, lo scrivente ha raccolto la documentazione necessaria e si è posto nelle condizioni ideali per poter assolvere il mandato assegnatogli nel migliore dei modi.

ACCERTAMENTI

Dopo una completa ed accurata lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti recuperati, il sottoscritto Perito procedeva come prima operazione ad integrare la documentazione con quanto altro riteneva necessario ed effettuava sopralluogo del bene da stimare.

RISPOSTA AL QUESITO

Dopo una verifica generale e una lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti reperiti, il sottoscritto Perito procedeva a rispondere al quesito postogli dal Giudice Dott. Davide Alvigini.

Analizzando lo stato dei luoghi, per permettere una maggiore vendibilità si è proceduta dividendo in due lotti gli immobili oggetto della presente procedura:

- LOTTO 1

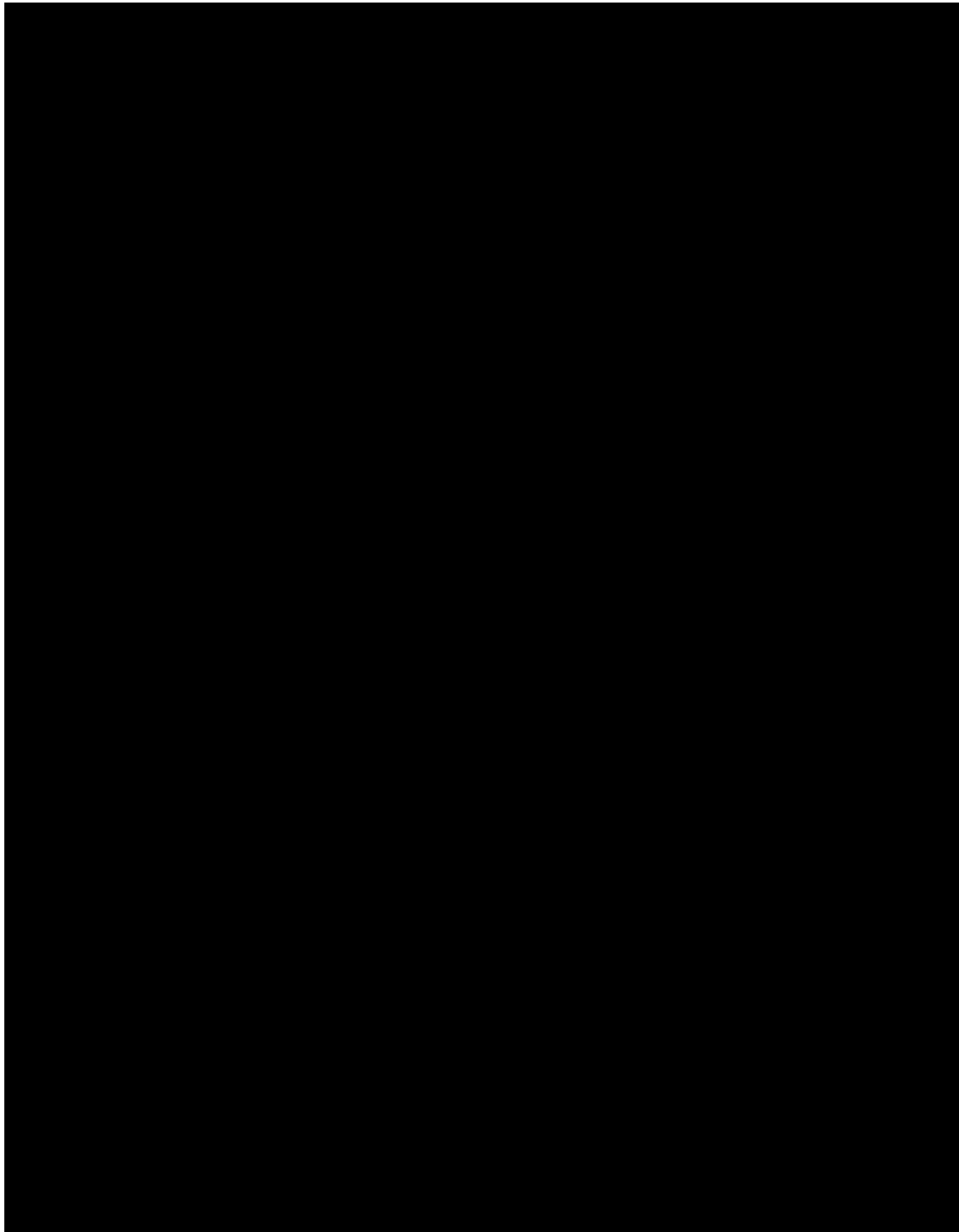
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione censita al catasto fabbricati comune di Ranco fg 5 mapp 463 sub 2
- Area Urbana censita al catasto fabbricati comune di Ranco fg 5 mapp 3570
- Area Urbana censita al catasto fabbricati comune di Ranco fg 5 mapp 3577



- Area Urbana censita al catasto fabbricati comune di Ranco fg 5
mapp 463 sub 503

- LOTTO 2

- Terreno censito al catasto terreni comune di Ranco fg 9 mapp 2623
- Terreno censito al catasto terreni comune di Ranco fg 9 mapp 3571



LOTTO 1**a - Identificazione del bene**

Il Lotto 1 si compone dell'immobile ad uso residenziale e delle aree urbane limitrofe.

Sono catastalmente individuati nel comune di Ranco Via Uponne snc come segue.

Catasto Urbano

Comune di Ranco:

- 1) Abitazione - Fgl.5, Particella 463, Subalterno 2, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 149 mq totale escluse aree scoperte 133mq, Rendita €397,46, indirizzo: via Uponne snc, piano T-1

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] Proprieta` per 1/1 bene personale

Confini dei bene esegutati:

-Est: mapp 3570

-Sud: mapp 3371

-Ovest: mapp 463 sub 503 - mapp 463sub 505

-Nord: mapp 463sub 505 – mapp 463 sub 502 – mapp. 3569 sub 501

- 2) Area urbana - Fgl.5, Particella 3570, categoria area urbana, Consistenza 103mq, indirizzo: via Uponne snc, piano T

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] roprieta` per 1/1



Confini dei bene esegutati:

- Est: mapp 2623
- Sud: mapp 1103 – mapp 3371
- Ovest: mapp 463
- Nord: mapp 3569

- 3) Area urbana - Fgl.5, Particella 3577, categoria area urbana,
Consistenza 4mq, indirizzo: via Uponne snc, piano T

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

Confini dei bene esegutati:

- Est: mapp 463
- Sud: mapp 3371
- Ovest: strada Via Uponne
- Nord: mapp 3569

- 4) Area urbana - Fgl.5, Particella 463, Subalterno 503, categoria area
urbana, Consistenza 12mq, indirizzo: via Uponne snc, piano T

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

Confini dei bene esegutati:

- Est: mapp 463 sub 2
- Sud: mapp 3371
- Ovest: mapp 3577



-Nord: mapp 463 sub 505

L'immobile non ricade in ambito di detrazione IVA.

A seguito di accesso atti comunale protocollato in data 08.04.2021 non risultano esserci pratiche edilizie relative l'immobile in oggetto, per tanto si può datare la costruzione dello stesso nel periodo antecedente il 2 settembre 1967 e più precisamente negli anni '50.

E' presente agli atti la planimetria catastale relativa l'immobile datata 24.05.1979, risultano esservi delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria, tali opere risultano essere sanabili tramite idone pratica edilizia e pratica di aggiornamento catastale con costo stimato di €10.000,00 comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e onorario del tecnico.

b - Descrizione dei beni

I beni sono inseriti in un contesto di edifici principalmente residenziali unifamiliari e bifamiliari al limitare di una zona agricola.

L'accesso avviene mediante una strada sterrata collegata alla via Uponne.

Il lotto 1 si compone di una porzione di fabbricato suddiviso su due livelli con piano terra i locali accessori quali ripostigli e cantine e a piano primo i locali abitativi. Sul prospetto est sono presenti a piano terra un porticato ed a piano primo un terrazzo; sul prospetto ovest è presente un balconcino.

Esternamente vi sono delle aree urbane di proprietà ad uso ingresso e giardino.



Il fabbricato è posizionato in zona semicentrale del comune di Ranco servita dalle principali vie di comunicazione.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura in laterizio misto pietra.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni sono dirette. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in modeste condizioni e risultano essere intonacate.

Il tetto è realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

Caratteristiche Interne

L'immobile internamente risulta essere così suddiviso: al piano terra vi è un porticato parzialmente chiuso, la scala di accesso al piano superiore e tre locali di servizio all'appartamento quale la cantina e due ripostigli.

Al piano primo sono presenti i locali abitativi così suddivisi:

Ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto.

Esternamente sono presenti un terrazzo coperto e parzialmente chiuso con dei serramenti ed un balconcino.



L'unità risulta essere in buono stato di manutenzione, nel bagno sono presenti rivestimenti ceramici e sanitari di tipo standard, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche abbastanza datate ma in buono stato e le pitturazioni sono in ottimo stato. L'impianto elettrico è funzionante, come peraltro l'impianto di riscaldamento che risulta essere di tipo autonomo e presenta come terminali di emissione dei radiatori a parete alimentati tramite caldaia murale a gas.

Internamente gli spazi sono suddivisi da tavolati in muratura intonacati e tinteggiati.

Il locali del piano terra sono al rustico senza intonaco ed in parte senza pavimentazione.

È presente sopra il piano primo un sottotetto ispezionabile tramite una botola esterna.

Sono state rilevate della barriere architettoniche quali gradini interni all'appartamento e la scala di accesso tra piano terra e piano primo, il bagno non risulta essere adattabile se non mediante opere edili.

Le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche quali posa di montascale, sistemazione del bagno e dei gradini interne hanno un costo stimabili in €15.000,00

I serramenti risultano essere datati e sono realizzati in legno con vetro singolo e oscuramenti in persiane in legno verniciate.

Le aree urbane mapp. 463 sub 503 e mapp. 3577 sono posizionate tra la strada Via Uppone e il fabbricato e sono in stato di abbandono con vegetazione incolta.



L'area urbana al fg 3570 è destinata a strada di accesso e area di manovra e sono in terra battuta.

c - Stato di possesso dei beni

Gli immobili relativi al lotto 1 sono così intestati:

- 1) Abitazione - Fgl.5, Particella 463, Subalterno 2

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1 bene personale

- 2) Area urbana - Fgl.5, Particella 3570

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

- 3) Area urbana - Fgl.5, Particella 3577

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

- 4) Area urbana - Fgl.5, Particella 463, Subalterno 503

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1



Al momento l'immobile accatastato al Fgl.5, Particella 463, Subalterno 2 risulta *essere occupato da terzi* in virtù del contratto di comodato gratuito registrato a Gavirate il 21 maggio 2019 al n.683 Serie 3 con decorrenza a partire dal 21.05.2019 risulta non avere termine essendo di durata "illimitata". (si allega contratto)

d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od 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 derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente mettiamo quelle notaio

Il sottoscritto ha verificato la presenza delle seguenti formalità antecedenti al pignoramento relativo l'esecuzione in oggetto:

- ISCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1370 del 03/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Non sono state rinvenute altre formalità, vincoli od oneri.



f – Regolarità urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Ranco mediante richiesta di Accesso agli atti del 08.04.2021 non risultano essere presenti pratiche edilizia relative l'immobile in quanto immobile ante '67.

E' tuttavia presente una planimetria catastale datata 08.04.1979. Dove risultano esservi diverse difformi tra quanto rappresentato in planimetria e lo stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha proceduto in seguito ad eseguire rilievo dello stato di fatto riscontrando le seguenti problematiche sotto elencate.

- Parziale chiusura del porticato al piano terra e del terrazzo al piano primo;
- Scala tra piano terra e piano prima realizzata in maniera difforme;
- Presenza di una scala sul prospetto ovest che collega il bagno all'area urbana al sub 503;
- Finestra soggiorno di dimensione maggiore rispetto a quanto rappresentato;
- Presenza di un camino a legna in muratura in soggiorno;
- Presenza di un gradino tra soggiorno e il resto dell'appartamento.

Le difformità risultano sanabili mediante una pratica edilizia in sanatoria che comporterà una spesa stimata in €10.000,00 comprensiva di oneri di progettazione e sistemazione catastale e sanzioni comunali.

g – APE attestato di prestazione energetica

Dai controlli del sistema CENED risulta essere presente una ACE con codice identificati 12116-000010/13 registrato il 27/04/2013 e valido fino al 27/04/2023.



L'immobile risulta essere in classe G con un Epgl pari a 351,06 kWh/m2a.

h - Descrizione analitica dei beni

Il bene oggetto di perizia risulta essere composto da un appartamento suddiviso su due livelli, e tre aree urbane limitrofe l'appartamento.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%



la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

APPARTAMENTO fg 5 mapp. 463 sub 2

Piano primo:

- ingresso/disimpegno	Sup Lorda mq 13,60	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,60	
- soggiorno	Sup Lorda mq 28,50	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 28,50	
- cucina	Sup lorda mq 14,30	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 14,30	



- camera	Sup Lorda mq 22,80	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 22,80	
- camera	Sup Lorda mq 16,60	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 16,60	
- bagno	Sup Lorda mq 9,30	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 9,30	
- terrazzo	Sup Lorda mq 62,50	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq 21,90	
- balcone	Sup Lorda mq 2,60	Coeff. 0,25
	Sup. Comm. mq. 0,65	

Piano terra

- Ripostiglio	Sup Lorda mq 37,20	Coeff. 0,40
	Sup. Comm. mq. 14,90	
- Ripostiglio	Sup Lorda mq 43,40	Coeff. 0,40
	Sup. Comm. mq. 17,30	
- Cantina	Sup Lorda Mq 35,00	Coeff. 0,40
	Sup. Comm. mq. 14,00	
- Porticato	Sup Lorda Mq 62,50	Coeff. 0, 35
	Sup. Comm. mq. 21,90	

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 195,75

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 195,75 x €900,00 = €176,175,00



AREA URBANA fg 5 mapp. 3570

- area urbana	Sup Lorda mq 103,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 103,00	

Tot. Sup. Commerciale mq 103,00

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 103,00 x €100,00 = €10,300,00

AREA URBANA fg 5 mapp. 3577

- area urbana	Sup Lorda mq 4,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 4,00	

Tot. Sup. Commerciale mq 4,00

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 4,00 x €100,00 = €400,00

AREA URBANA fg 5 mapp. 463 sub. 502

- area urbana	Sup Lorda mq 12,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 12,00	

Tot. Sup. Commerciale mq 12,00

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 12,00 x €100,00 = €1.200,00

Importo da sottrarre per la sanatoria urbanistica e catastale per le difformità riscontrate:

€10.000,00



Totale valore immobile =

$$€176.175 + €10.300,00 + €400,00 + €1.200,00 = €188.075,00$$

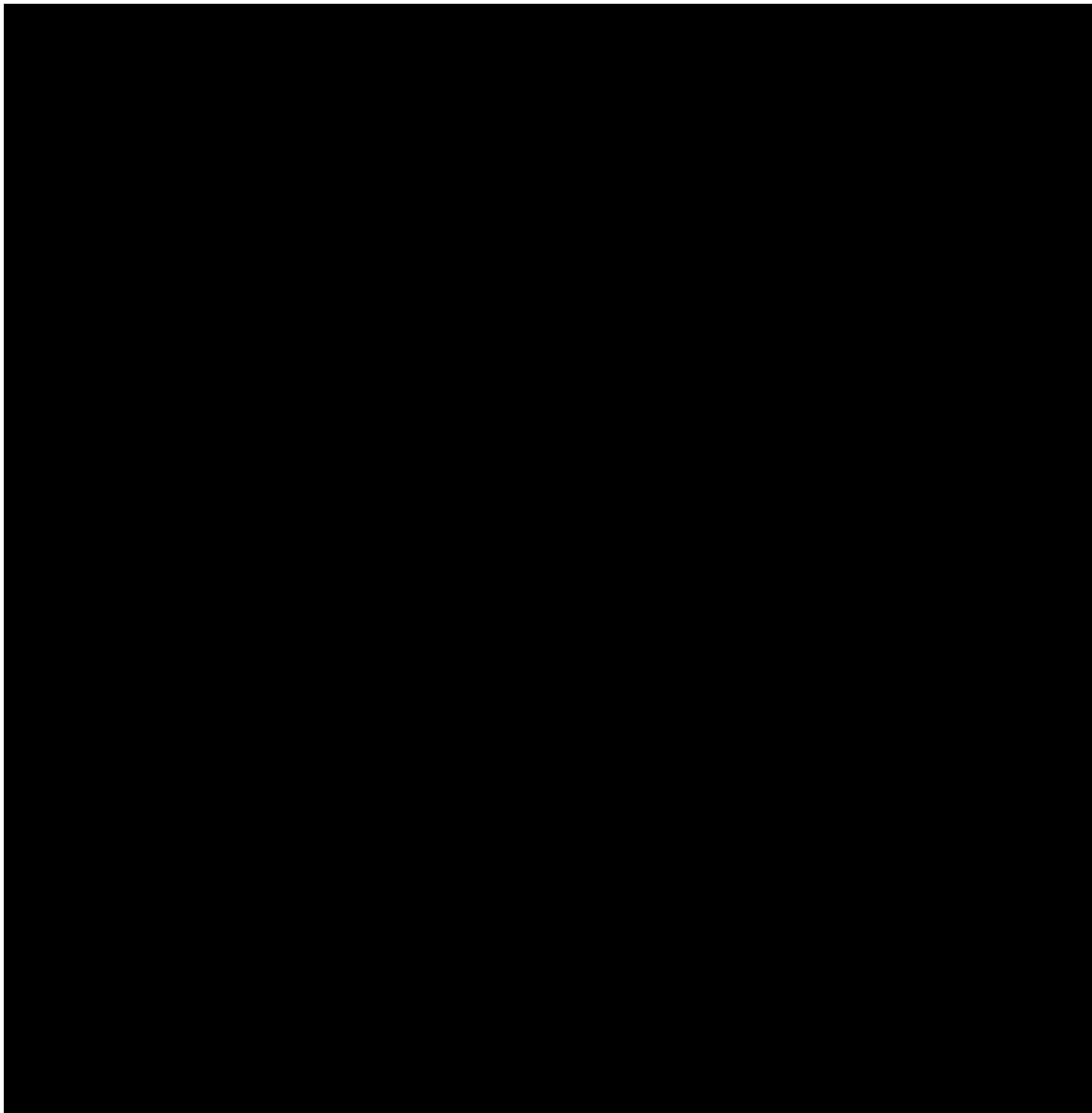
Decurtati delle spese per la sanatoria:

$$€188.075,00 - €10.000,00 = €178.075,00$$

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

$$€178.075,00 - 5\% = €169.171,25$$

TOTALE VALORE LOTTO 1 ARROTONDATO = €169.000,00 €



LOTTO 2**a - Identificazione del bene**

Il Lotto 2 si compone di due terreni siti nel comune di Ranco.

Sono catastalmente individuati nel comune di Ranco Via Uppone snc come segue.

Catasto Terreni

Comune di Ranco:

- 1) Fgl.9, Particella 2623, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie are 04 ca 20, Reddito Dominicale €1,63, Reddito Agrario €1,08

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1000/1000

Confini dei bene esegutati:

- Est: mapp 3571
 -Sud: mapp 3328 – mapp 1102 – mapp 1103
 -Ovest: mapp 3570 – mapp 3569
 -Nord: mapp 3571

- 2) Fgl.9, Particella 3571, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie are 07 ca 90, Reddito Dominicale €3,06, Reddito Agrario €2,04

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

Confini dei bene esegutati:

- Est: mapp 469



- Sud: mapp 3328 – mapp 459
- Ovest: mapp 2623 – mapp 3569
- Nord: mapp 3572

b - Descrizione dei beni

I beni sono inseriti in un contesto di edifici principalmente residenziale unifamiliari e bifamiliari al limitare di una zona agricola.

Si compongono di due terreni pianeggianti ad uso prato che confinano per due lati con terreni ad uso agricolo e per due lati con le pertinenze degli edifici residenziali limitrofi.

Sono in zona semicentrale del comune di Ranco servita dalle principali vie di comunicazione.

Non sono presenti essenze di pregio.

c - Stato di possesso dei beni

Gli immobili relativi al lotto 2 sono così intestati:

- 1) Fgl.9, Particella 2623

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1000/1000

- 2) Fgl.9, Particella 3571

Intestato a:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED] – Proprieta` per 1/1

Al momento non risultano essere coltivati.



d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od 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 derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente mettiamo quelle notaio

Il sottoscritto ha verificato la presenza delle seguenti formalità antecedenti al pignoramento relativo l'esecuzione in oggetto:

- ISCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1370 del 03/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Non sono state rinvenute altre formalità, vincoli od oneri.

f – Regolarità urbanistica

I terreni risultano essere sgombri da qualsiasi costruzione e non vi sono pratiche edilizie relative ad essi.

Da PGT e come è visibile anche da CDU allegato alla presente sono inseriti in parte in zona **PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO** ed in parte in zona **AREA AGRICOLA**.



Più precisamente, a seguito di analisi presso gli uffici comunali, si può affermare che sono così divisi:

- Mapp. 2623 Sup. catastale tot. Mq 420
mq. 100 - PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
mq. 320 - AREA AGRICOLA
- Mapp. 3571 Sup. catastale tot. Mq 790
mq. 690 - PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
mq. 100 - AREA AGRICOLA

Per la porzione in Tessuto Urbano Consolidato l'indice edificatorio è così diviso in base alla tipologia di intervento in progetto:

- nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05 e ampliamento

Rc: 1/3

If: 0,20 mq/mq

H massima: m 6,00

H minima: m 3,00

Hmf: m 9,00

- intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

Rc: esistente

If: esistente

H massima: esistente

H minima: esistente

Hmf: esistente

- nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

Rc: 1/5 o esistente

If: 0,20 mq/mq o esistente



H massima: m 6,00 ridotta a m 3,00 nella fascia costiera di pregio o esistente

H minima: m 3,00

Hmf: m 7,00 ridotta a m 4,00 nella fascia costiera di pregio

g – APE attestato di prestazione energetica

Non essendo presenti fabbricati non vi è APE.

h - Descrizione analitica dei beni

I beni oggetto di perizia sono due terreni ad uso prato della superficie catastale complessiva di mq. 1.210,00.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Viene in questo caso presa a riferimento la superficie catastale dei terreni.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione



dello stato dell'immobile, tenendo conto delle tipologie di essenze coltivate nel caso di terreni agricoli, dei vincoli geometrici, dell'andamento del terreno ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, efficienza dei servizi. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

TERRENO fg 9 mapp. 2326

- superficie catastale 4 are 20 ca

TERRENO fg 9 mapp. 3571

- superficie catastale 7 are 90 ca

Tot. Sup. Commerciale mq 1.210,00

Valore commerciale

Valore area edificabile = mq 200,00 x €60,00 = €12.000,00

Valore area agricola = mq 1.010,00 x €4,78 = €4.827,80

Totale valore immobili = €16.827,80

TOTALE VALORE LOTTO 2 ARROTONDATO = €16.500,00 €



Completate le verifiche, gli accertamenti e reperiti i documenti ritenuti fondamentali per espletare il gradito incarico ricevuto il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Campiglio, dopo aver fatto tutte le indagini necessarie ha proceduto a rispondere al quesito postogli dal Giudice Dott. Davide Alvigini.

Si allega alla seguente perizia:

- Documentazione Fotografica
- Visure storiche degli immobili
- Ispezioni Ipotecarie
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale

Con quanto sopra, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli.

Varese, li' 30/04/2021

In Fede
Dott. Arch. Riccardo Campiglio

