
TRIBUNALE DI VARESE

VARESE

Esecuzione Immobiliare

UNICREDIT S.P.A.

Contro

1

N. Gen. Rep.400/16

Giudice Dr. Miro Santangelo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Cristina Gervasini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 895

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1121

C.F.: GRV CST 58C56 L682E

con studio in Luvinata (VA) in via Campo dei Fiori n. 14

telefono:0332 220139

cellulare: 333 2640390

fax: 0332 220139

e-mail: c.gervasini@gmail.com

PEC: cristina.gervasini@archiworldpec.it



il perito

Arch. Cristina Gervasini

Il sottoscritto Consulente Tecnico del sig. Giudice, arch. Cristina Gervasini con studio a Luvinata (provincia di Varese) in via Campo dei Fiori n. 14/16, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 895 di posizione e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1121 di posizione, è stata nominata il 20 febbraio 2017 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Varese, dott. Miro Santangelo, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione in oggetto.

Dopo aver prestato giuramento di rito, le veniva conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti e i documenti della procedura e compiuto ogni accertamento opportuno, sui seguenti punti:

1. **Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a:**
 - a) **Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
 - b) **All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già dalla documentazione depositata agli atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. Civ.:**
 - c) **All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensivi dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;**
 - d) **Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita;**



- e) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - f) All'esistenza di formalità, vincoli e 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;
 - g) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, e successive, dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti;
2. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) L'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;
 - b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;



- c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- d) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni ipotecarie;
 - Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



- e) Ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie:
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
- f) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- g) L'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- h) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- i) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo 'Identificazione dei beni oggetto della stima', indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo



di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- j) Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- k) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- l) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;



Allegli l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza Edilizia e Atti di Sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegli, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. cod. proc. Civ. di copia della perizia.

Il Consulente ha proceduto con l'Istituto nominato per la custodia giudiziaria dei beni pignorati ad inviare una convocazione per il giorno venerdì 20 marzo 2017 alle ore 15,00 per l'accesso presso l'immobile oggetto di procedura sito in via Della Croce n. 21 con accesso anche da via Martino Longhi n. 17 a Viggiù (VA).

Al sopralluogo si presentava la sig.ra 1
2 che ha favorito l'accesso. ivi residente nonchè coniuge d

Sulla scorta di quanto rilevato sul luogo e sulla documentazione prodotta in esito alle ispezioni condotte presso i Pubblici Uffici, è stata redatta la presente relazione con i documenti allegati necessari alla sua redazione.

RELAZIONE PERITALE

a) Elencazione ed individuazione dei beni (confini e dati catastali)

Il bene oggetto della procedura consiste in n. 2 appartamenti ad uso abitazione (al piano primo e secondo) con acclusi vani vuoti al piano terreno allo stato rustico (senza alcuna finitura, da considerarsi inutilizzabili). Il fabbricato oggetto della procedura è identificato catastalmente in un'unica particella (n. 374) ed un unico subalterno (sub. 501). Di fatto sono stati realizzati n. 2 appartamenti (uno al primo piano e uno al secondo piano) con una disposizione non corrispondente a quanto riportato sulle planimetrie catastali presenti all'Agenzia del Territorio, né regolari per l'aspetto



urbanistico-edilizio. Il fabbricato pignorato è sito in via Della Croce n. 21 (già 11) con ulteriore accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggiù in provincia di Varese.

Gli appartamenti sono di medio taglio (soggiorno con cucina, due camere da letto con servizio e accessori), ben rifiniti, tuttavia con palese irregolarità edilizia, come documentato nei successivi punti della presente relazione.

Il bene è composto di un complesso edilizio su tre livelli fuori terra, risalente ai secoli scorsi (presumibilmente il Cinquecento), ben visibile nella documentazione fotografica acclusa alla perizia **(ALLEGATO A)**.

Le **coerenze** del mappale, che ricomprende il bene oggetto della procedura (mappale n.ro 374 del foglio 7) sono le seguenti, da Nord in senso orario: mappale 373, via Martino Longhi, via Della Croce, mappale 368 (cortile e fabbricato) e ancora via Martino Longhi.

Presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Varese l'immobile è così descritto **(ALLEGATO B)**:

• **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Viggiù (Codice L876)

Provincia di Varese

Sezione Urbana: =

Foglio: 7 (foglio 18, soppresso)

Particella: 374

Subalterno: 501

Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)

Classe: 4

Consistenza: 13 vani (Superficie catastale: Totale mq. 272; Totale escluse aree scoperte: mq. 258)

Rendita: Euro 704,96

Indirizzo: Via della Croce n. 11, piani T - 1 - 2

Intestatario:

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.



I dati rilevati sono sostanzialmente corrispondenti alle risultanze dell'atto di pignoramento notificato al debitore (**ALLEGATO C**), con specifica del Consulente che il numero civico ad oggi corrisponde al n. 21 di via Della Croce e che il bene ha accesso oggi principalmente da via Martino Longhi n. 17.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così identificati nella perizia:

IMMOBILE A: n. 1 appartamento (trilocale) al piano primo nel complesso edilizio con accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggiù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

n. 1 appartamento (trilocale) al piano secondo sottotetto nel complesso edilizio con accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggiù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

n. 3 vani con porticato e wc al piano terra sottotetto nel complesso edilizio con accesso in via Della Croce n. 21 (già 11) a Viggiù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

b) Descrizione dei beni; possibilità di divisione in lotti

I beni sono siti nel Comune di Viggiù (VA) in via Martino Longhi n. 17 (per gli appartamenti) e con accesso ai vani al piano terreno da via Della Croce n. 21 (già n. 11), in zona centro storico del paese.

Il cespite oggetto della procedura costituisce un fabbricato ad uso abitazione disposto su tre livelli ed è una casa antica presumibilmente del Cinquecento, dotata di diversi vani, con un orientamento Est-Ovest, quindi con un soleggiamento ottimale (nessun vano è rivolto a Nord). Il bene non dispone di alcuna autorimessa, quindi si avvale di parcheggi pubblici nelle vicinanze.



Il cespite ha al proprio interno le seguenti superfici:

Vani al piano terreno (sub. 501):

Porticato (consistenza mq. 26,60 calpestabili),

Wc (consistenza mq. 4,00 calpestabili),

Atrio (consistenza mq. 10,50 calpestabili),

Soggiorno con cucina (consistenza mq. 17,50 calpestabili),

Cameretta (consistenza mq. 9,20 calpestabili),

per un totale di mq. 67,80 calpestabili al piano terreno.

Appartamento al primo piano (sub. 501):

- Vano scala e corridoio d'ingresso (consistenza mq. 10,50 calpestabili),

- Soggiorno realizzato nel loggiato (consistenza mq. 28,35 calpestabili),

- Cucina (consistenza mq. 7,80 calpestabili),

- Ripostiglio con caldaia (consistenza mq. 3,30 calpestabili),

- Disimpegno notte (consistenza mq. 2,20 calpestabili),

- Bagno (consistenza mq. 5,20 calpestabili),

- Camera matrimoniale (consistenza mq. 15,40 calpestabili),

- Camera doppia (consistenza mq. 15,00 calpestabili),

per un totale di mq. 87,75 calpestabili al piano primo.

Appartamento al secondo piano sottotetto (sub. 501):

- Vano scala con accesso (consistenza mq. 10,50 calpestabili),

- Soggiorno realizzato nel loggiato (consistenza mq. 28,35 calpestabili),

- Cucina (consistenza mq. 7,80 calpestabili),

- Ripostiglio con caldaia (consistenza mq. 3,30 calpestabili),

- Disimpegno notte (consistenza mq. 2,20 calpestabili),

- Bagno (consistenza mq. 5,20 calpestabili),

- Camera matrimoniale (consistenza mq. 15,40 calpestabili),

- Camera doppia (consistenza mq. 15,00 calpestabili),

per un totale di mq. 87,75 calpestabili al piano secondo sottotetto,



per una superficie interna calpestabile complessiva del bene disposto su tre piani di mq. 243,30 (superficie considerata in relazione allo stato di fatto antecedente la ristrutturazione con l'abusivismo edilizio citato e conteggiata sulla base sia delle mappe catastali, sia con misurazioni "in situ").

Le superfici lorde, invece, commerciali, quindi comprendenti le murature, corrispondono a quanto segue:

- Per il piano terreno: mq. 98,00,
- Per il primo piano: mq. 127,00,
- Per il secondo piano sottotetto: mq. 127,00,

per un totale complessivo di mq. 352,00.

Le superfici calpestabili sono intese al netto delle murature e le superfici lorde sono intese al lordo dei muri perimetrali e della metà degli eventuali muri di confine con le altre proprietà e al lordo dei muri divisorii interni.

Gli appartamenti godono di un buon orientamento (Est-Ovest), come visibile sulle planimetrie catastali (**ALLEGATO B**), con tutti i locali esposti al soleggiamento e di nessun vano disposto a Nord.

Il complesso comprendente i beni ha struttura portante verticale evidentemente di pietrame con nuovi divisorii di tradizionali laterizi forati.

Le solette erano originariamente di legno, antiche come tutto il complesso edilizio, e per questo soggetto a "*vincolo paesaggistico ambientale*" (rif. **ALLEGATO M**). La proprietà abusivamente le ha abbattute e ricostruite con nuova tecnologia di calcestruzzo armato, compiendo abuso edilizio documentato negli **ALLEGATI N, O, P, Q**.

La copertura è su struttura di legname a doppie pendenze, con sovrastante manto di tegole di cotto rosso, presumibilmente risalenti al periodo di costruzione della casa ma in buono stato, evidentemente con manutenzioni.



La facciata sulla pubblica via è rivestita di vecchio intonaco tipo a civile tipico del luogo.

I serramenti del complesso edilizio (relativamente ai piani primo e sottotetto) sono nuovi di legno trattato con vernice trasparente ad effetto naturale del legno e sono dotati di vetri-camera per il contenimento del consumo energetico.

Gli stessi sono dotati per lo più di dispositivi oscuranti a persiana di legno identico i serramenti.

I pavimenti internamente agli appartamenti (al primo e secondo piano) sono di piastrelle di vario genere di tipo ricercato rispondente alla voga attuale.

Gli intonaci internamente gli appartamenti (al primo e secondo piano) sono ben rasati e dotati di finiture ricercate con pitture ad effetti speciali.

I vani al piano terreno sono al rustico ed inabitabili.

Le porte d'accesso agli appartamenti realizzati al primo e secondo piano sottotetto sono blindate, come visibili sulla documentazione fotografica **(ALLEGATO A)**.

Le porte interne negli appartamenti sono di legno o MDF con trattamento a laccatura di color bianco, con ante normali a battente e/o scorrevoli tipo "scrigno", di fattura moderna e buona.

Lo stato di conservazione e di manutenzione degli appartamenti ai piani primo e secondo è sostanzialmente ottimo. Tuttavia incombe sul fabbricato una situazione di abusivismo tale da avere determinato una procedura penale pendente al Tribunale di Varese avanti descritta, nonché la necessità di ripristinare per una certa parte lo stato antecedente gli abusi perpetrati. Quindi il fabbricato ad oggi non è dotato di garanzie da vizi sia concernenti gli impianti realizzati che le strutture statiche.

I due appartamenti così realizzati dispongono dei seguenti impianti:

- Impianto per la fornitura dell'acqua potabile;
- Impianto per la fornitura dell'acqua potabile calda;
- Impianto di riscaldamento di tipo termoautonomo;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Allacciamento alla fognatura comunale;
- Impianto citofonico.



Gli appartamenti così realizzati **non** sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica.

In base alle caratteristiche ed alle dimensioni del bene, non è opportuna una divisione dello stesso in più lotti per la vendita.

Quanto alla descrizione della zona in cui è sito il bene, sono annoverati i seguenti servizi di cui esso può disporre:

- Asilo nido comunale in Viggiù centro,
- Scuole materne ed elementari in Viggiù centro e in località Baraggia,
- Scuole medie inferiori a Saltrio,
- Scuole medie superiori a Bisuschio e a Varese,
- Centro di Formazione Professionale a Bisuschio,
- Ospedali a Varese e a Cuasso al Monte,
- Autolinee di collegamento con Varese e Cantello,
- Piscina pubblica a Saltrio,
- Centro sportivo comunale con campi di calcio e di tennis vicino il confine comunale con Saltrio.

c) **Stato di possesso degli immobili**

Il bene al momento del sopralluogo era occupato dal s

¹
² con il coniuge, la

³

⁴
⁵

(

⁶ (ALLEGATO D).

d) **Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

Per i vincoli che resteranno a **carico dell'acquirente**:

- **Domande giudiziali**

Dalla consultazione inoltrata alla Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano pendenti cause civili contro o promosse dall'attuale proprietà dei beni e/o dalle precedenti **(ALLEGATO I)**.



Il Consulente, date le informazioni dedotte dall'esecutato e dall'ente comunale di Viggiù, avverte l'acquirente della sussistenza di procedimento presso il Tribunale di Varese (Sezione Penale) a carico ¹ l.R. 670/2012 con udienza prevista per il 16 settembre 2017 (Giudice dott. Davide Alvigini), procedimento avente per argomento il bene in oggetto della presente perizia, causa abusi edilizi posti in essere dalla proprietà.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalla Certificazione Notarile inerente la provenienza ventennale dei beni (**ALLEGATO H**), dalle ispezioni ipotecarie d'aggiornamento svolte dal Consulente (**ALLEGATO E**), dalle comunicazioni espresse dall'Ufficio Tecnico di Viggiù (**ALLEGATO R**) e da quanto evincibile dagli atti di provenienza del bene (**ALLEGATI F, G**), non risultano sussistenze di atti di asservimenti urbanistici e di cessioni di cubatura.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale al coniuge.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Viggiù ha rilasciato documentazioni al riguardo dello stato civile del sig. _____ tutti i residenti nel bene (**ALLEGATO D**). Quindi, allo stato odierno, non vi è sussistenza di provvedimenti di assegnazione dei cespiti oggetto della perizia quali casa coniugale.

- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

Dalle indagini condotte sugli atti di provenienza dei beni, con visure ipotecarie e con la considerazione della relazione notarile inerente la provenienza ventennale non risultano in essere pesi o limitazioni d'uso (**ALLEGATI F, G, E, H**).



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento **a cura e spese della procedura**:

- Iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
Dalle documentazioni notarili aggiornate con visure ipotecarie **(ALLEGATO H, E)** gli immobili sopradescritti risultano oggetto delle seguenti formalità:

• **Ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria di Varese in data 23/4/07 ai n.ri 9437/2336 per la complessiva somma di €. 230.160,00 di cui €. 153.440,00 per capitale da rimborsare in trenta anni a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (CF: 12931320159)

¹guardante i beni oggetto della presente perizia **(ALLEGATI E, H)**.

• **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria di Varese in data 21/12/2016 ai n.ri 21092/14421, Atto Tribunale di Varese del 7/12/16 rep. 5114 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma, € ²gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura **(ALLEGATI E, H)**.

I dati sopraesposti sono desunti dalle documentazioni ipotecarie di fascicolo ed aggiornati con visure in data 4 maggio 2017 **(ALLEGATO E)**.

e) Altre informazioni per l'acquirente

- Manutenzione (spese condominiali ordinarie)

Il bene è di un'unica proprietà e gestito senza amministrazione condominiale.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Il bene è di un'unica proprietà e gestito senza amministrazione condominiale.



- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Il bene è di un'unica proprietà e gestito senza alcuna amministrazione condominiale.

- Altre spese

Il bene è di un'unica proprietà e gestito senza alcuna amministrazione condominiale; tuttavia, dato che in esso sono stati perpetrati abusi edilizi (come sopra già descritti), necessiteranno spese per la riconduzione del bene alla conformità edilizia, o quale fosse lo stato originario, o in ottemperanza a future determinazioni degli uffici preposti al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica.

- Eventuali cause in corso

Dalla consultazione inoltrata alla Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano pendenti cause civili contro o promosse dall'attuale proprietà dei beni e/o dalle precedenti **(ALLEGATO I)**.

Il Consulente, date le informazioni dedotte dall'esecutato e dall'ente comunale di Viggiù, avverte l'acquirente della sussistenza di procedimento presso il Tribunale di Varese (Sezione Penale) a carico di **1670/2012** con udienza prevista per il 16 settembre 2017 (Giudice dott. Davide Alvigini), procedimento avente per argomento il bene oggetto della presente perizia, causa abusi edilizi posti in essere dalla proprietà.



f) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazioni dei suoi estremi

I beni oggetto della procedura sono di proprietà del sig. ¹, come sopra generalizzato, titolare del diritto della piena proprietà in ragione di 1/1, in forza di **atto di compravendita** in data 30/3/2007, rep. n. 71254/racc. 12248, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 23/4/2007 ai n.ri 9436/5708, a rogito del notaio Carlo Giani di Varese (**ALLEGATO F**).

Dante causa in detto atto è il sig. ² (n.a Marsiconuovo il 2/8/57, cl. per la quota di piena proprietà.

Il signor ³ divenne proprietario per l'intera proprietà in forza dei seguenti titoli:

- 1) In ragione di ½ con **atto di compravendita** in autentica dott. Luigi Giani, notaio in Varese, in data 24/10/77 n.rep. 66547 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18/11/77 ai n.ri 9987/8294;
- 2) In ragione di ½ con **atto privato in autentica** del notaio Carlo De Mojana in data 14/12/83, rep. n. 35629 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/1/1984 ai n.ri 706/595 (atto immediatamente antecedente il ventennio, (**ALLEGATO G**) con acquisto dai sigg della restante quota di proprietà di 1/2.

Nel ventennio in esame gli immobili acquisiti con i passaggi sopradescritti e oggetto del pignoramento e della presente perizia risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria di Varese in data 23/4/07 ai n.ri 9437/2336 per la complessiva somma di €. 230.160,00 di cui €. 153.440,00 per capitale da rimborsare in trenta anni a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (CF: 12931320159)



cont: ¹ riguardante i beni oggetto della presente perizia
(ALLEGATI E, H).

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria di Varese in data 21/12/2016 ai n.ri 21092/14421, Atto Tribunale di Varese del 7/12/16 rep. 5114 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma, contro il sig. l ² gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura (ALLEGATI E, H).

I dati sopraesposti sono desunti dalle documentazioni ipotecarie di fascicolo ed aggiornati con visure in data 4 maggio 2017 (ALLEGATO E).

g) Indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari

Dalle indagini effettuate sugli atti di provenienza dei cespiti e con visure ipotecarie d'aggiornamento non risultano altri comproprietari oltre quella già sopra descritta.

h) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e relativi costi

A seguito di ispezioni e ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viggiù compiute con regolari richieste di visioni, risultano agli atti comunali le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della perizia (ALLEGATI N, O, P, Q):

- **Pratica S.C.I.A. n. 1040/2011** depositata il 4 agosto 2011 per consolidamento statico di solette esistenti su fabbricato ad uso residenziale (progetto del geom. Giuseppe Belometti con studio a Viggiù) (ALLEGATO N);



- **Rapporto in materia di violazioni n. prot. 10899** (in data 29/11/2011) **(ALLEGATO O)**;
- **Presentazione di Richiesta di Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica per intervento V.I.A.** in data 22/2/2012) **(ALLEGATO P)**;
- **Accertamento di compatibilità paesaggistica** in data 8/8/2014 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **(ALLEGATO Q)**.

Dall'ultimo documento sopra elencato **(ALLEGATO Q)**, il Consulente, effettuato anche sopralluogo di ispezione, evince che l'ente della Soprintendenza "rileva una discrepanza tra quanto rappresentato negli elaborati grafici e le immagini" (rif. doc. in data 8/8/2014) con richiesta all'ente comunale di Viggiù "di trasmettere elaborati grafici aggiornati e di relazionare in merito alle vicissitudini dell'immobile in oggetto".

La proprietà, a seguito della richiesta di relazionare con detti enti pubblici, non ha posto in essere alcuna relazione. Dalla situazione ha avuto origine il procedimento giudiziario presso la Sezione Penale del Tribunale di Varese N.G. 670/2012 già sopracitato al punto e) della presente relazione.

Quindi la sanabilità delle opere abusive compiute (rif. sostituzione completa delle antiche e originali solette di legno, quindi non il solo proprio "consolidamento statico" ammesso, la chiusura con serramenti dei due porticati, uno al primo ed uno al secondo piano, la conseguente modifica della facciata verso il cortile) è soggetta all'attuazione di modifiche di ordine strutturale ed estetico con previa approvazione dell'Ente della Soprintendenza.

Per quanto concerne i costi della sanabilità in argomento, essi sono ad oggi indefinibili, in assenza di un progetto approvato.

Quindi il Consulente, nella necessità di attribuire un valore all'immobile ritiene opportuno tener conto del suo prezzo di acquisto di €. 140.000,00 desunto dall'atto di provenienza **(ALLEGATO F)** che corrisponde ai valori medi ancor oggi correnti in Viggiù



per le unità abitative da ristrutturare (€ 400,00/mq) da ragguagliare allo stato attuale del bene nel suo complesso, cioè con presenza anche di migliorie dei servizi igienici, degli impianti, ed altro.

Il Consulente tuttavia avverte l'acquirente che il bene non è dotato di alcuna documentazione di presupposto all'agibilità, nè in ordine agli impianti, né in ordine alla staticità, e che quindi l'acquirente dovrà fare eseguire collaudi sul bene intero, anche in considerazione dello stato sconosciuto dell'idoneità delle fondazioni al sostegno di solette di peso proprio maggiore di quelle originarie.

La verifica della conformità dei dati catastali allo stato di fatto è stata effettuata in base alle disposizioni vigenti in materia catastale (rif. DL n. 122/2010). Il Consulente ha riscontrato che le schede catastali ad oggi presenti presso l'Agenzia del Territorio (ALLEGATO B) non sono conformi allo stato di fatto attuale, cioè riportano lo stato dell'immobile antecedente alla ristrutturazione abusiva posta in essere.

i) Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto

IMMOBILE A: n. 1 appartamento (trilocale) al piano primo nel complesso edilizio con accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

n. 1 appartamento (trilocale) al piano secondo sottotetto nel complesso edilizio con accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

n. 3 vani con porticato e wc al piano terra sottotetto nel complesso edilizio con accesso in via Della Croce n. 21 (già 11) a Viggù (prov. di Varese), mappale 374, subalterno 501;

L'altezza interna utile dei vani corrisponde ai valori contemplati nei criteri dettati dalla normativa igienico-edilizia vigente (mt. 2,70 di minimo).

Ad oggi i vani sono ampi di volume e superficie tali da consentire un buon sfruttamento dello spazio e con disposizione ben disimpegnata e razionale, stante tuttavia la situazione di abusivismo edilizio.



Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero complesso edilizio è buono in relazione ai piani primo e secondo e pessimo per il piano terreno (disabitato).

L'intero edificio ha struttura portante verticale presumibilmente di pietre e/o laterizi, dato lo stato di antichità dell'impianto edilizio (presumibilmente del Seicento) e lo spessore cospicuo delle murature.

Esteriormente sulla pubblica via l'edificio è intonacato a civile con coloritura sostanzialmente pallida della tonalità neutra della calce, evidentemente vetusta risalente a inizio Novecento di minimo.

Gli imbotti delle finestre sono realizzati con la tipica pietra di Viggiù scolpita, che conferiscono pregio alla casa, signorilità e tipicità.

La copertura è a doppia pendenza, con sovrastante manto di tegole di cotto rosso di argilla.

I dispositivi per lo smaltimento dell'acqua piovana (gronde e pluviali) sono realizzati con lamiere di rame color testa di moro.

I serramenti degli appartamenti ai piano primo e secondo sottotetto sono di legno verniciato trasparente ad effetto naturale del legno e sono dotati di vetri-camera per il contenimento del consumo energetico. Gli stessi allo stato attuale sono nuovi e in ottimo stato.

I dispositivi oscuranti esterni sono di vario genere: sulla pubblica via sono a persiana di legno trattato al naturale per il primo piano ed inesistenti per il secondo piano; con tendaggi avvolgibili per entrambi i piani verso il lato del cortile.

La casa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, dato lo stato di abusivismo presente e la inevitabile assenza di Licenza d'Uso (Agibilità), ma evidentemente trattasi di un complesso a medio contenimento energetico, in considerazione della presenza di serramenti nuovi dotati di vetri-camera.

Nella considerazione di determinare una commercializzazione del bene, il Consulente esprime in forma tabellare le superfici lorde che lo compongono, cioè al lordo delle murature ove presenti:



- Per i vani al piano terreno (al rustico e disabitati): mq. 98,00,
- Per l'appartamento realizzato al primo piano: mq. 127,00,
- Per l'appartamento realizzato al secondo piano (sottotetto): mq. 127,00,

j) **Le eventuali dotazioni condominiali**

Il bene oggetto della perizia **non** fa parte di alcun complesso condominiale e non dispone di posti auto di pertinenza, quindi con necessità di fruizione dei vicini parcheggi pubblici.

k) **Valutazione complessiva dei beni**

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è quello basato sul **metodo sintetico-comparativo**, mediante la corresponsione parametrica con valori di beni assimilabili per ubicazione, caratteristiche, destinazione d'uso, tipologia della costruzione, grado di finitura e stato di manutenzione. Quindi, sulla base dei dati desunti dalle ricerche di mercato compiute direttamente nella zona, mediante fonti d'informazioni quali agenzie immobiliari, la rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese approvata dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili della CCIAA Varese il CTU ha riscontrato che il valore medio unitario attribuibile a immobili a uso abitazione nuovi **oscilla tra € 1400,00/mq e € 1700,00/mq.**

Una considerazione del prezzo al nuovo quale valore di partenza è considerata dal consulente data la necessità di abbatterne il prezzo con parametri riguardanti la vetustà ed altre valutazioni sulla costruzione, non ultima la presenza di abusivismo edilizio che determina la **necessità futura di interventi di "rimessa in pristino"**.

Considerato che trattasi di beni che sono è siti in zona centrale e storica del paese di Viggìù, vicino presenze monumentali di pregio artistico-architettonico, con un buon orientamento Est-Ovest, il Consulente considera un valore base di riferimento di €. 1400,00/mq., da sottoporsi alle parametriche riduzione disposte dal quesito.



Seguendo la metodologia di prassi estimativa, la superficie della parte abitazione, considerata al lordo delle murature, è conteggiata al 100% (pari a un coefficiente 1,00). Dato che i porticati presenti sono stati chiusi con vetrate con un intervento di abusivismo e ad oggi sono sfruttati come locali chiusi, dato che gli stessi porticati, in caso di intervento futuro necessario imposto dalle autorità costituiranno comunque vani ben coperti ed ben esposti ad Ovest con possibilità di parziale chiusura per la realizzazione di disimpegni, la superficie loro determinata nella presente perizia è considerata anch'essa al 100%.

Pertanto la **superficie commerciale totale** del bene risulta:

- Per la porzione di immobile sita al piano terreno (al rustico e disabitata), considerata al lordo delle murature:
 - parte abitazione considerata al lordo delle murature:
mq. $(98,00 \times 1,0) = \text{mq. } 98,00$

- Per la porzione di immobile sita al primo piano (ristrutturata e abitata), considerata al lordo delle murature:
 - parte abitazione considerata al lordo delle murature:
mq. $(127,00 \times 1,0) = \text{mq. } 127,00$

- Per la porzione di immobile sita al secondo piano sottotetto (ristrutturata e abitata), considerata al lordo delle murature:
 - parte abitazione considerata al lordo delle murature:
mq. $(127,00 \times 1,0) = \text{mq. } 127,00.$

Data la determinazione del Consulente di considerare ai fini della vendita il bene in un unico lotto, date le diverse condizioni dei diversi piani in relazione alla conservazione e all'abusivismo perpetrato, il valore dell'immobile è considerato in forma analitica per piano e condizione, nel seguente modo:



- **Per la porzione di immobile al piano terreno, al rustico, non ristrutturata:**

mq. 98,00 x € 1400,00 = € 137.200,00.

Considerato quanto segue:

- per lo STATO DI POSSESSO: decurtazione del valore pari a 0%
 - per lo STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTA':
 - . per età superiore agli 80 anni: decurtazione del valore pari al 40%
 - per la EVENTUALE BONIFICA DA RIFIUTI TOSSICI
Data la destinazione dello stabile ad uso abitativo e l'assenza di una copertura realizzata con amianto, il consulente considera l'insussistenza sostanziale di spese per bonifiche da rifiuti tossici.
 - per l'EVENTUALE PRESENZA DI VIZI OCCULTI E PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI
 - . decurtazione forfettaria determinata dalla procedura: 15%
 - per la EVENTUALE SPESA PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA
La necessità di una regolarizzazione edilizia riguarda l'intero complesso e sarà valutata avanti.
 - per la EVENTUALE SPESA PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
La necessità di una regolarizzazione catastale riguarda l'intero complesso e sarà valutata avanti.
- **Per le porzioni dell'immobile ai piani primo e secondo sottotetto (ristrutturati ma con presenza di abusivismi edilizi):**
- mq. (127,00 + 127,00) x € 1400,00 = € 355.600,00.



Considerato quanto segue:

- per lo STATO DI POSSESSO: decurtazione del valore pari a 0%
-
- per lo STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTA':
 - . per età inferiore a 6 anni: decurtazione del valore pari al 0%

- per la EVENTUALE BONIFICA DA RIFIUTI TOSSICI
Data la destinazione dello stabile ad uso abitativo e l'assenza di una copertura realizzata con amianto, il consulente considera l'insussistenza sostanziale di spese per bonifiche da rifiuti tossici.

- per l'EVENTUALE PRESENZA DI VIZI OCCULTI E PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI
 - . decurtazione forfettaria determinata dalla procedura: 15%

- per la EVENTUALE SPESA PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA
La necessità di una regolarizzazione edilizia riguarda l'intero complesso e consiste nella parziale "rimessa in pristino" di elementi tradizionali eliminati.
Il Consulente determina una decurtazione del valore pari al 40%.

- per la EVENTUALE SPESA PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
La necessità di una regolarizzazione catastale riguarda l'intero complesso edilizio ed è valutata dal Consulente in una cifra pari ad €. 3000,00 comprensiva di spese e oneri di legge per il professionista redattore della pratica di Variazione Catastale necessaria.



Sostanzialmente, il valore del bene risulta decurtato dei seguenti importi, così calcolati:

- **Per il piano terreno:**

€. 137.200,00 – 40% - 15% = €. 137.200,00 – 54.880,00 – 20.580,00 =

€. 61.740,00.

- **Per i piani primo e secondo sottotetto:**

€. 355.600,00 – 15% - 40% - €. 3000,00 =

€. 355.600,00 – 53.340,00 – 142.7240,00 – 3000,00 =

€. 157.020,00.

I) Valutazione di quota indivisa

La proprietà da staggire, come sopra valutata nella propria interezza, è di proprietà per la quota di 1/1 del signor I

PREZZO BASE D'ASTA:

Per la quota di proprietà di 1000/1000 del: Euro 218.760,00, arrotondabili ad €. 218.800,00.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver fedelmente assolto l'incarico conferitole con quanto sopra, rassegna la presente relazione composta di n. 27 pagine e resta a disposizione per qualunque chiarimento e/o integrazione si rendessero necessari.

In allegazione alla presente relazione una documentazione fotografica dello stato dei luoghi composta di n. 28 fotografie e i seguenti documenti considerati per la redazione della presente:



- A – Documentazione fotografica
- B – Documentazione catastale
- C – Copia dell’Atto di Pignoramento Immobiliare
- D – Documentazioni anagrafiche
- E – Visure ipotecarie di aggiornamento
- F – Copia atto di provenienza (anno 2007)
- G – Copia atto di provenienza immediatamente anteriore il ventennio
- H – Certificazioni notarili inerenti la provenienza ventennale
- I - Documentazioni inerenti sussistenza di cause in corso
- L – Verbale di sopralluogo
- M - Certificato di Destinazione Urbanistica
- N - Pratica S.C.I.A. n. 1040/2011
- O - Rapporto in materia di violazioni (anno 2011)
- P - Richiesta di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica per intervento V.I.A. (anno 2012/13)
- Q - Accertamento di compatibilità paesaggistica (anno 2014)
- R – Dichiarazione dell’Ufficio Tecnico inerente sussistenza di asservimenti urbanistici
- S – Documentazione di invio perizia alle parti

Letto, confermato e sottoscritto

Il CTU
Arch. Cristina Gervasini
(n. 985 di posizione all’Albo degli Architetti
della Provincia di Varese)
(n. 1121 di posizione all’Albo dei Consulenti
Tecnici del Tribunale di Varese)

Luvinate, 23 giugno 2017

