
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
MAIOR SPV S.R.L

contro
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 79/2021

Giudice Delle Esecuzioni
DOTT.SSA IDA CARNEVALE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Cittiglio

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Biagio n. 22 – Cittiglio – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 10, particella 2786 sub 501 graffata col mappale 2787 sub. 501

2. Possesso

Bene: via San Biagio n. 22 – Cittiglio - 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'inquilino sig. [REDACTED] e famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Biagio n. 22 – Cittiglio – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Biagio n. 22 – Cittiglio - 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: Ticino Invest spa

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via San Biagio n. 22 – Cittiglio – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via San Biagio n. 22 – Cittiglio - 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Biagio n. 22– Cittiglio - 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Cittiglio
Lotto 001
via San Biagio n. 22 – Cittiglio – 21033

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra con cantina al seminterrato in vecchio fabbricato posto in zona centrale della frazione San Biagio di Cittiglio.

Identificativo corpo: A.

La quota di un mezzo di abitazione di tipo economico [A/3] sita in via San Biagio 22 – Cittiglio - 21033

Unità immobiliare posta al piano terra con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, composta da tre vani, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, locale caldaia e balcone a piano terra, con annessa cantina alla quale si accede da scala esterna al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto:

- titolare del diritto di un mezzo di piena proprietà [REDACTED] nato a

- titolare del diritto di un mezzo di piena proprietà [REDACTED] nato

Pignoramento: quota di 1/2 a favore Maior SPV s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

infestazione:

[REDACTED] proprietà per un mezzo
[REDACTED] proprietà per un mezzo
mezzo

Descrizione:

Comune di Cittiglio

Abitazione di tipo economico: Sezione CI Foglio 10 Mappale 2786 sub. 501 graffato col Sezione CI Foglio 10 mappale 2787 sub. 501 Categoria A/3 - Classe 5, consistenza vani 5,5 – Superficie Catastale Totale 114 m² Totale escluse aree scoperte 114 m² Rendita € 355,06 - via San Biagio n. 22 - Piano T-S1



Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 11/11/2017 protocollo VA0137214 in atti dal 11/11/2017 Variazione di classamento (n. 29361.1/2017)
- Variazione del 10/11/2016 protocollo n. VA0132606 in atti dal 11/11/2016 Esatta rappresentazione grafica (n. 44120.1/2016)
- Variazione del 21/04/2016 protocollo n. VA0049665 in atti dal 21/04/2016 Esatta rappresentazione grafica (n. 17227.1/2016)
- Fusione del 07/04/2016 protocollo n. VA0043433 in atti dal 07/04/2016 Fusione (n. 15660.1/2016)
- Classamento del 01/10/1992 in atti dal 06/08/1998 Classamento legge 154/88 (F.F.98) (n. 17662.1/1992)
- Sostituzione riferimenti di mappa del 22/05/1997 in atti dal 22/05/1998 Ripristino indicazione sezione censuaria errate da impianto (nC1008.899/1997)

Attuale descrizione derivata da fusione in data 7 aprile 2016 protocollo 43433 dei mappali 2786 sub. 1 graffato con 2787 sub. 1 con i mappali 2786 sub. 3 graffato con 2787 sub. 3.

Immobile parte di edifici descritti anche a Catasto Terreni Foglio 9 particelle 2786 Are 0,90 e 2787 Are 1,00 entrambi qualità Ente Urbano.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

mappali 3936, 1011, 2786, 1596, 1007, 1602.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

Pianerottolo di ingresso e muri perimetrali.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (1° ottobre 2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11 novembre 2016 presentata per esatta rappresentazione grafica.

[All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11 novembre 2016 estratta dallo scrivente in data 6 settembre 2021, schede delle due unità ora fuse mappali 2786 sub. 1 graffato coil 2787 sub. 1 e 2786 sub. 3 graffato col 2787 sub. 3 rilasciate dall'ufficio allo scrivente il 19 ottobre 2021, visure catastali estratte dallo scrivente in data 6 settembre 2021 e 23 ottobre 2021, estratto di mappa.]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità posta nel comune di Cittiglio, frazione San Biagio, antico borgo nel quale sono presenti vecchi fabbricati per abitazione. Zona di collina distaccata dal centro, facilmente raggiungibile da strada che si diparte dalla stazione ferroviaria della linea Milano / Laveno Mombello. Il paese di Cittiglio è raggiungibile con comode strade, provinciale n. 1 che prende corpo dall'uscita di Varese dell'autostrada, oppure da Laveno Mombello o dalla Valcuvia. Il paese è ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.



L'Ospedale è posto nelle vicinanze.

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.
Essendo abitata la zona è servita da servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici:

Paese ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea ferroviaria e di superficie.

Servizi offerti dalla zona:

Nelle vicinanze vi è Ospedale e la stazione.
Nel paese sono presenti attività di vicinato.
In Laveno Mombello vi è buona presenza di attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 1° ottobre 2021 ad ore 9,15 a seguito di contatti telefonici del custode giudiziario con l'esecutato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'inquilino sig. [REDACTED] e signora, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione in data 1° agosto 2019 registrato a Varese il 27 agosto 2019 al n. 5364 modello 1T, per la durata di quattro anni dal 1° agosto 2019 al 31 maggio 2023 (possibile errore di scritturazione in quanto la durata di quattro anni termina il 31 luglio 2023), locazione che potrà essere rinnovata per altri quattro anni alla prima scadenza.

- Motivo per il quale non è stato effettuato alcun accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo, contratto di locazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 6 settembre 2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Giudiziale: **iscritta a Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10019/2144**, derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Bergamo del 17 aprile 2008 repertorio n. 1730/2008 a favore di "Banca Popolare di Bergamo spa" con sede in Bergamo codice fiscale 03034840169 a carico del solo esecutato per il diritto di un mezzo sull'immobile descritto con i mappali 2786 sub. 1- 2787 sub. 1 2786 sub. 3 – 2787 sub. 3, (precedente descrizione dell'unità in oggetto) correttamente identificato.
 Importo capitale: € 180.000,00
 Importo complessivo: € 270.000,00
 Interessi: € 16.200,00
 Spese: € non indicate
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota è presente annotazione di precisazione che gli interessi dovuti in forza del decreto ingiuntivo sono calcolati al tasso legale.

- ✓ Ipoteca Giudiziale: **iscritta a Varese in data 14 gennaio 2009 ai numeri 584/92**, derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Busto Arsizio del 3 novembre 2008 repertorio n. 903/2008 a favore di "Ticino Invest s.p.a." con sede in Busto Arsizio codice fiscale 01362320127 a carico del solo esecutato per il diritto di un mezzo sull'immobile descritto con i mappali 2786 sub. 1- 2787 sub. 1 2786 sub. 3 – 2787 sub. 3, (precedente descrizione dell'unità in oggetto) correttamente identificato.
 Importo capitale: € 12.524,04
 Importo complessivo: € 17.000,00
 Interessi: € 3.644,31
 Spese: € 831,65
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓
- ✓ Ipoteca Giudiziale: **iscritta a Varese in data 27 ottobre 2009 ai numeri 19196/4414**, derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Busto Arsizio del 8 settembre 2009 repertorio n. 6380/2009 a favore di "Ticino Invest s.p.a." con sede in Busto Arsizio 01362320127 a carico del solo esecutato per il diritto di un mezzo sull'immobile descritto con i mappali 2786 sub. 1- 2787 sub. 1 2786 sub. 3 – 2787 sub. 3, precedente descrizione dell'unità in oggetto) correttamente identificato.
 Importo capitale: € 12.142,64
 Importo complessivo: € 12.670,54
 Interessi: € 527,90
 Spese: € non indicate
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.



- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 19 aprile 2013 ai numeri 5711/851**, derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese del 3 ottobre 2011 repertorio n. 1796/2011 a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate società cooperativa" con sede in Buguggiate codice fiscale 00688150150 a carico del solo esecutato per il diritto di un mezzo sull'immobile descritto con i mappali 2786 sub. 1- 2787 sub. 1 2786 sub. 3 – 2787 sub. 3, (precedente descrizione dell'unità in oggetto) correttamente identificato.
Importo capitale: € 170.000,00
Importo complessivo: € 170.000,00
Interessi: € non indicati
Spese: € non indicate
Tasso interesse annuo: non indicato
A margine della nota non sono riportate annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24 marzo 2021 repertorio 512 UNEP Tribunale di Varese **trascritto a Varese 12 aprile 2021 ai numeri 7103/5069** promosso da "Maior spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04951650268 contro l'esecutato sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di un mezzo dell'unità immobiliare in oggetto identificata col mappale 2786 sub. 501 e 2787 sub. 501, con riportata precedente descrizione mappali 2786 sub. 1, 2787 sub. 1, 2786 sub. 3 e 2787 sub. 3, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 183.811,85 come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. c: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 6 settembre 2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Unità immobiliare in ambiente di cortile accessibile da portico su strada, che non è condominio.

Fatto confermato da atti trascritti inerenti l'unità in oggetto dai quali non è risultata la presenza di regolamento di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Nulla al riguardo.

Attestazione Prestazione Energetica:

All'atto in data 14 marzo 2017 repertorio 51846/22473 del dott. Giuseppe Tedone col quale la signora [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] la quota di un mezzo dell'unità, è allegato attestato di prestazione energetica dal quale risulta che l'unità ha classe energetica G.

(Allegato D Attestato di Prestazione Energetica)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Appartamento che non è parte di condominio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 6 settembre 2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- L'esecutato [REDACTED] è diventato proprietario della quota di un mezzo dell'unità in oggetto come segue.
- 1) Successione legittima di [REDACTED] nato il 26 agosto 1926, deceduto a Cittiglio il 2 maggio 1981 dichiarazione registrata ad Arona il 9 novembre 1981 al n. 60 volume 386, trascritta a Varese il 2 giugno 1982 ai numeri 5865/4617. Eredi della quota di un terzo, quindi per un nono ciascuno, la moglie [REDACTED] ed i due figli [REDACTED] e [REDACTED]. Accettazione tacita di eredità dipendente da atto 14 dicembre 1996 repertorio n. 41032 del dott. Franco Zito, trascritta a Varese il 21 maggio 2021 ai numeri 10308/7323.
- 2) Atto di divisione a stralcio ricevuto in data 14 dicembre 1996 dal dott. Franco Zito al numero 41032/10547 di repertorio, registrato a Gavirate il 30 dicembre 1996 al n. 1522 serie 1V, trascritto a Varese il 10 gennaio 1997 ai numeri 445/357 col quale [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sono diventati proprietari per un terzo ciascuno dell'unità in oggetto.
- 3) Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Varese in data 3 febbraio 2005 repertorio n. 398/2005, trascritto a Varese il 16 marzo 2005 ai numeri 7087/3779, col quale la quota di un terzo di [REDACTED] dell'unità in oggetto veniva trasferita a [REDACTED] e [REDACTED], i quali sono così diventati unici proprietari della quota di un mezzo ciascuno dell'unità.

Nell'atto di divisione a stralcio si legge quanto segue: Premesso: che ai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] spettava in ragione di un terzo ciascuno la proprietà degli immobili infra descritti posti in comune di Cittiglio, in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED]



apertasi a Cittiglio il 6 marzo 1970 (denuncia di successione registrata a Gavirate il 9 giugno 1970 al n. 92 volume 415); - che in data 2 maggio 1981 è deceduto in Cittiglio il signor [REDACTED] che era nato a Cittiglio il 26 agosto 1926, (denuncia di successione registrata ad Arona in data 9 novembre 1981 al n. 60 volume 386) lasciando a succedergli per legge (nella di lui quota di un terzo) il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] e [REDACTED]; che in data 26 giugno 1992 è deceduto in Cittiglio il signor [REDACTED] che era nato a Cittiglio il 10 luglio 1934, (denuncia di successione registrata a Gavirate in data 13 ottobre 1992 al numero 27 volume 563) lasciando a succedergli per legge (nella di lui quota pari ad un terzo) il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] e [REDACTED]; - che gli attuali comproprietari intendono procedere all'assegnazione a titolo di divisione a stralcio della quota di diritto spettante agli eredi del defunto [REDACTED] signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] di beni facenti parte della comunione del valore complessivo di lire 174.000.000, ciò premesso, in primo luogo, i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], a tacitazione e saldo della quota nella comunione di cui alla premessa spettante ai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], assegnano e rilasciano ai medesimi in comunione pro-indiviso ed in parti uguali fra loro, accettanti, la piena proprietà di quanto segue: a) unità immobiliare consistente di due camere, cucina, ripostigli, disimpegno e w.c. al piano terra, - a parte del fabbricato sito in Cittiglio e già distinto in mappa con i mappali 2786 e 2787 di Catasto Terreni – precensita attualmente al N.C.E.U. del comune di Cittiglio, sezione censuaria di Cittiglio, alla partita 1.000.634 come segue: foglio 10 mappale 2786 sub. 1, via San Biagio n. 22, piano T mappale 2787 sub. 1 unito al precedente b) due ripostigli al piano terra adiacenti all'unità sopra descritta, oltre locale cantina al piano seminterrato, il tutto precensito al N.C.E.U. del comune di Cittiglio, sezione censuaria di Cittiglio, alla partita 1.000.634 come segue: foglio 10 mappale 2786 sub. 3, via San Biagio n. 22, piano S1 mappale 2787 sub. 3, unito al precedente. Confini: in contorno corte comune, mappali 3936, 1009, 1622, 1007, 1596 e 1066. Si precisa che detto immobile risulta altresì riportato al Catasto Terreni a partita 3264 Foglio 9 con i mappali 2786 di are 0,90 e 2787 di are 1,00 che a seguito di tipo mappale presentato all'U.T.E. del comune competente in data 12 settembre 1992 al n. 3803 – denuncia di cambiamento n. 929681, passerà alla partita speciale intestata al Catasto Fabbricati. Il valore complessivo di quanto assegnato ai detti signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] determinato in complessive lire 58.000.000 si riconosce dalle parti tutte pari alla quota di diritto spettante. Essi signori assegnatari si dichiarano soddisfatti e tacitati di ogni loro avere e diritto nella suddescritta comunione, rilasciando agli altri assegnatari corrispondente quietanza liberatoria, dichiarandosi estranei a tutte le altre attività ereditarie che pertanto rimangono di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di tre sestimi, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota indivisa di un sesto ciascuno. Patto speciale. Tutte le parti del presente atto riconoscono che la porzione di area in confine di nord del mappale 1009 di catasto terreni, è da considerarsi di uso esclusivo e perpetuo dell'unità ai mappali 2784 sub. 4 et 2787 sub. 4, essendo destinata all'accesso esclusivo di tale proprietà.



Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportata:

"SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DESCRITTO AL NCEU RISULTA ALTRESI' RIPORTATO AL CATASTO TERRENI A PARTITA 3264 FOGLIO 9 CON I MAPPALI 2786 DI ARE 0,90 E 2787 DI ARE 1,00 E CHE A SEGUITO DI TIPO MAPPALE PRESENTATO ALL'U.T.E. DEL COMUNE COMPETENTE IN DATA 12 SETTEMBRE 1992 AL N. 3803 – DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 929681 PASSERA' ALLA PARTITA SPECIALE INTESATA AL CATASTO FABBRICATI. PATTO SPECIALE: TUTTE LE PARTI EBBERO A RICONOSCERE CHE LA PORZIONE DI AREA IN CONFINE DI NORD CON IL MAPPALE 1009 DI CATASTO TERRENI E' DA CONSIDERARSI DI USO ESCLUSIVO E PERPETUO DELL'UNITA' AI MAPPALI 2786 SUB. 4 ET 2787 SUB. 4 ESSENDO DESTINATO ALL'ACCESSO ESCLUSIVO DI TALE PROPRIETA'".

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato E: Nota di trascrizione successione di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], copia conforme atto di divisione a stralcio reperito dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR II in data 30 settembre 2021 e nota di trascrizione, nota di trascrizione del decreto di trasferimento)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o La quota di un terzo del dante causa [REDACTED] era allo stesso pervenuta, assieme agli altri cointestati [REDACTED] e [REDACTED] e a [REDACTED] per l'usufrutto di un terzo, per successione di [REDACTED] nato a Massino (NO) il 17 settembre 1903, deceduto a Cittiglio il 6 marzo 1970, certificato di successione trascritto a Varese il 30 dicembre 1970 ai numeri 11817/10320. Accettazione tacita di eredità, dipendente da atto in data 14 dicembre 1996 repertorio 41032 del dott. Franco Zito, trascritta a Varese il 21 maggio 2021 ai numeri 10307/7322 (in allegato E).

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha preso atto che con l'atto in data 14 marzo 2017 col quale la signora [REDACTED] a mezzo del procuratore speciale [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] la quota di un mezzo dell'unità in oggetto, è scritto che la costruzione di quanto oggetto dell'atto risulta iniziata in data antecedente il 1 settembre 1967, e la parte venditrice ha garantito la piena conformità di quanto trasferito alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti disposizioni urbanistiche. Dichiarazione riportata anche in atto di divisione a stralcio in data 14 dicembre 1996.

In realtà, come in seguito meglio precisato, all'interno dell'unità, per la formazione dell'attuale consistenza, sono state eseguite opere per la fusione delle due preesistenti unità col cambiamento di destinazione di alcune parti.

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

identificativo corpo: A

Sono state acquisite le precedenti planimetrie catastali dalla cui variazione per fusione è stata originata l'unità immobiliare oggetto di perizia, precisamente unità mappale 2786 sub. 1 graffata col 2787 sub. 1 e mappale 2786 sub. 3 graffata col 2787 sub. 3. La prima rappresenta spazio di disimpegno comune delimitato da tavolati, piccola cucina, camera, disimpegno, w.c., ripostiglio e altra camera, e la seconda il medesimo spazio



di disimpegno comune delimitato da tavolati, ripostiglio, altro ripostiglio accessibile saliti tre gradini e terrazzo; al piano seminterrato cantina. Lo stato attuale dell'unità rappresenta soggiorno, derivato dalla fusione del disimpegno comune con cucina della prima unità e un ripostiglio della seconda unità, spostamento dei tre gradini di accesso al secondo ripostiglio della seconda unità che è stato descritto come cucina, vano caldaia nel sottoscala. Pertanto unità all'interno della quale sono state eseguite opere murarie e cambio di destinazione di ripostigli a parte di soggiorno e cucina, con spostamento dei tre gradini di accesso all'attuale cucina e formazione di vano caldaia nel sottoscala esterno. L'ufficio tecnico comunale di Cittiglio, allo scopo sentito, da ricerca nel sistema informatico, non ha reperito alcuna inerente pratica edilizia ai nomi di [REDACTED] e [REDACTED].

Motivo per il quale si renderà necessaria la presentazione di CILA in sanatoria con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Dovranno essere inoltre corrisposti oneri urbanistici per il cambio di destinazione di ripostiglio a parte del soggiorno. La cucina dovrà essere spostata in altro ambiente dell'unità in quanto il vano attualmente utilizzato è di altezza interna di metri 2,07, misura non consentita in termini igienico sanitari per abitazione ma solo come accessorio.

Il Regolamento di Igiene all'articolo 3.4.7 dispone che l'altezza media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente punto 3.4.2 non deve essere inferiore a metri 2,70. Lettera a) dell'articolo 3.4.2 definisce spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da pranzo, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo.

Sono previste deroghe con riduzione delle altezze (fino a metri 2,40) per fabbricati nei comuni situati tra i 600 e 1.000 metri sul livello del mare.

Si ipotizza una spesa per la sanatoria, sanzione, eventuali oneri e compenso per il tecnico di € 3.000,00.

L'acquirente dovrà attivarsi per organizzare un nuovo ambiente per cucina presumibilmente ove in precedenza esisteva oppure in altro spazio dell'unità e si ipotizza spesa a corpo per opere interne murarie ed idrauliche di circa € 1.500,00.

(Si vedano le due originarie planimetrie catastali e l'attuale allegato A)

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cittiglio immobile posto in zona Nuclei di antica formazione, ambiti che comprendono le parti del territorio comunale per le quali il PGT riconosce la valenza dell'insediamento quale Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del comma 2°, articolo 10 della Legge Regionale 12/2005; in tali zone il PGT ha finalità di salvaguardia dei valori ambientali, artistici e di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al restauro, alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

(all. F tavola grafica da PGT))



Unità regolarmente descritta ed identificata nell'attuale planimetria catastale.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di cortile di originaria non recente costruzione.

Zona periferica del paese, tuttavia facilmente raggiungibile in poco tempo da strada che si diparte da zona Ospedale – Stazione ferroviaria e percorse alcune centinaia di metri in salita raggiunge la frazione di San Biagio, ove è ubicato l'immobile, zona caratterizzata da fabbricati di simile tipologia.

Unità alla quale si accede da cortile raggiungibile da portico su via San Biagio, composta di: soggiorno, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, altra camera; dal soggiorno una scala formata da tre pedate immette in un vano ex ripostiglio ora impropriamente utilizzato come cucina, nel quale vi è un balcone. Bagno con apparecchi lavandino, w.c., vasca, bidet, attacchi per lavatrice. All'esterno in zona porta di ingresso si diparte scala in discesa che immette nella cantina. Nel fronte opposto di tale scala esterna e nel sottoscala di scala per salita al primo piano, è stata realizzata la centrale termica (non rappresentata nella precedente planimetria). Un qualificante elemento è costituito dal balcone dal quale si gode una vista che raggiunge uno scorcio del lago

H. interna circa metri 2,70/2,75 bagno e ripostiglio metri 2,65 circa, vano attualmente utilizzato come cucina metri 2,07.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 114,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, presentando materiali e finiture di qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	In legno con specchiature vetro
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	del bagno in piastrelle di ceramica condizione: normali
<i>Pavim. Interna</i>	Parte in piastrelle di ceramica e parte con linoleum Condizioni: normali



Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno con vetro
condizioni: normali
protezione: persiane ad ante di legno
condizioni: normali

Infissi interni: in legno a verniciare con specchiature vetri
condizioni: normali

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino in legno a due facce
condizioni: normali

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): Autonomo con caldaia nel vano sottoscala e radiatori in ghisa
condizioni: normali
Allegato G Dichiarazione di conformità

Allarme (impianto): Non presente

TV:

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Intonacata e tinteggiata
condizioni: normali

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Portico di ingresso e cortile

Portone di ingresso: All'unità: in legno a due facce

Portineria Assente

Ascensore (impianto): Assente (non necessario)

Stato di conservazione interna del bene: Normale

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Normale



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	sup. lorda di pavimento	108,10	100%	108,10
Locale caldaia	sup lorda di pavimento	2,00	25%	0,50
Balcone	Sup. lorda di pavimento	1,76	30%	0,53
Cantina	sup lorda di pavimento	19,36	25%	4,84
TOTALE		131,22		113,97 Arrotondata 114,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vefustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2020 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Bollettino dei valori immobiliari di Camera di Commercio di Varese per unità abitabili in buono stato in Cittiglio riporta valori a m² da € 700,00 a € 900,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in Cittiglio zona periferica unica per abitazioni civili stato conservativo normale riporta valori a m² da € 850,00 a € 1.100,00.

Si attribuisce valore a m² di € 850,00 pari al minimo valore OMI.



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	114,00	€ 850,00	€ 96.900,00
TOTALE	114,00	€ 850,00	€ 96.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.900,00
Valore corpo	€ 96.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	114,00	€ 850,00	€ 96.900,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 4.845,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- € 9.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spostamento cucina	- € 1.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.865,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: - € 15.573,00

€ **62.292,00**

Valore del lotto per arrotondamento € 62.000,00 ed alla quota di un mezzo nello stato di occupato, € 31.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 27 ottobre 2021

L'Esperto nominato



Nel seguito tre fotografie di esterni e cinque di interni dell'unità

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11 novembre 2016 estratta dallo scrivente in data 6 settembre 2021, schede delle due unità ora fuse mappali 2786 sub. 1 graffato col 2787 sub. 1 e 2786 sub. 3 graffato col 2787 sub. 3 rilasciate dall'ufficio allo scrivente il 19 ottobre 2021, visure catastali estratte dallo scrivente in data 6 settembre 2021 e 23 ottobre 2021, estratto di mappa

Allegato B

verbale di sopralluogo, contratto di locazione

Allegato C

Ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 6 settembre 2021

Allegato D

Attestato di Prestazione Energetica

Allegato E

Nota di trascrizione successione di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], accettazione di eredità di [REDACTED], copia conforme atto di divisione a stralcio reperito dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. in data 30 settembre 2021 e nota di trascrizione, nota di trascrizione del decreto di trasferimento)

Allegato F

Tavola grafica da PGT



