

Geom. Luca Bini
via Fabio Filzi, 3
21014 Laveno Mombello (VA)
Tel/Fax 0332/626873
Iscr. Collegio dei Geometri Prov. Varese n. 2788

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
VARESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 365/2009

Creditore procedente:



(con Avv. Marco Mainetti)

Debitore esecutato:



TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare numero 365/2009

Esecuzione immobiliare promossa da :

(con Avv. Marco Mainetti)

-Creditore procedente-

Contro

-Debitore esecutato-

Giudice Dott. Nicola Cosentino

Io sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788 ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1247 ad espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 10/03/2010 così relaziono.

L'incarico conferito mi chiede di riferire, esaminati gli atti e i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno, sui seguenti punti:

1. **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
2. **Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici, principali servizi offerti dalla zona;
3. **Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene; con l'indicazione se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. **Vincoli ed oneri giuridici:**
 - 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.2 Pignoramenti

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

5. Altre informazioni per l'acquirente:

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

5.4 Altre spese

5.5 Cause in corso

6. Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;

7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari, attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria; pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze;

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

Eseguiti gli accertamenti del caso con ricerche ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Varese (Catasto dei Fabbricati e Conservatoria dei Registri Immobiliari) ed Uffici di Edilizia Privata del Comune di Laveno Mombello, visti e fotografati i beni in oggetto sono in grado di così rispondere alle domande poste dal quesito.

1. *Identificazione dei beni oggetto della vendita.*

1.1 Identificazione

Nei libri censuari del Comune di Laveno Mombello, intestato ai sigg _____ nato a _____
(C.F. _____

e _____ nata a _____

trovasi iscritti i seguenti immobili consistenti in UU.II.

composte come di seguito meglio descritte:

- subalterno 11 (come da scheda catastale): piano terra, attività commerciale composta *sub 11* da cucina, sala bar, lavanderia, sala ad pranzo, sala forno e servizi igienici; al piano primo due ripostigli, un wc ed un locale doccia. Sono presenti inoltre due cantine ed un locale di sgombero al piano seminterrato/cantinato ed un ripostiglio al piano ammezzato tra il piano primo ed il sottotetto. E' presente inoltre una zona di terreno ad uso esclusivo.
- subalterno 12: piano primo, abitazione composta da soggiorno/pranzo, due camere da letto ed un bagno, oltre ad una porzione di giardino di proprietà; si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla scheda catastale in quanto la scala di accesso interna riportata in scheda è stata chiusa ricavando una porzione dei locali bagno e camera da letto, inoltre è stato abbattuto il muro che divideva il sub. 12 con il sub. 4, andando ad ottenere un unico locale, per finire anche la distribuzione dei locali è differente.
- subalterno 4: piano primo, locale soggiorno facente parte dell'abitazione di cui al sub. 12; tale locale risulta non conforme a quanto indicato sulla scheda catastale dato che è stato annesso al sub. 12.

Le quote di proprietà, per tutti i subalterni sopra descritti, sono le seguenti:

- _____ proprietà per 2/4;
- _____ proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____
- _____ proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____

Si precisa che la quota oggetto di pignoramento è solamente quella di proprietà del sig.

1.2. Descrizione catastale

La proprietà è censita con i seguenti dati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano-Comune Amministrativo e Censuario di Laveno Mombello (sez. Mombello)

- Foglio 3, mappale 3241, sub. 11, categoria C/1, classe 9, consistenza 145 mq, rendita € 2.621,02

- Foglio 3, mappale 3241, sub. 12, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 139,44
- Foglio 3, mappale 3241, sub. 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

Altra proprietà, via Rebolgiane, via Michelangelo Buonarroti, altra proprietà. Si procede in seguito ad una stima del valore dell'immobile sopra descritto.

1.3. Ubicazione dell'immobile pignorato

Il fabbricato si ubica in zona semiperiferica e tranquilla del Comune di Laveno Mombello. La zona adibita a ristorante possiede due ingressi, al piano terra dal cortile di proprietà mentre al piano primo dalle scale interne.

L'abitazione invece possiede un ingresso solamente, ovvero quello posto sul terrazzo prospiciente la via Rebolgiane.

1.4 Verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti

L'atto di pignoramento descrive in modo corretto e preciso nei dati i beni in oggetto. La consistenza reale del bene a seguito del sopralluogo, risulta differente per quanto riguarda l'abitazione, come specificato al punto precedente.

2. Descrizione sommaria

2.1. Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia è una zona semiperiferica e prevalentemente residenziale dell'abitato di Laveno Mombello, caratterizzata in maggior parte da abitazioni indipendenti o a schiera.

2.2. Principali collegamenti pubblici

Dalla via Rebolgiane sono facilmente raggiungibili i principali servizi che il comune di Laveno Mombello offre (fermate autobus, municipio e negozi beni primari...). Inoltre sono raggiungibili in poco tempo anche i vicini centri di Luino e Cittiglio (ove è situato l'ospedale).

La disponibilità di aree di sosta e di parcheggio pubblico può essere considerata di adeguate dimensioni poiché a poche decine di metri dall'immobile, è possibile trovare delle aree destinate a parcheggio.

2.3 Principali servizi offerti dalla zona

Il fabbricato si colloca in una zona semiperiferica dell'abitato che non presenta, oltre ai collegamenti viari succitati, negozi di vendita al dettaglio dei beni di primo consumo e/o centri di distribuzione (supermercati) che però possono essere trovati nel centro di Laveno Mombello, distante solo pochi minuti e facilmente raggiungibile.

3. *Stato di possesso*

3.1 Attuale concreto utilizzo del bene da parte dei proprietari ovvero di terzi con indicazione in questo ultimo caso, dei titoli che eventualmente lo giustificano e, comunque, con identificazione del detentore

Nel corso del sopralluogo avvenuto il giorno 21/06/2010 (nel primo incontro dell'11/06/2010 non si era riusciti ad accedere all'immobile a causa dell'assenza del proprietario), ho potuto verificare che l'immobile in oggetto non è utilizzato da parte dei sigg. _____ per quanto concerne la parte commerciale, mentre l'appartamento è regolarmente utilizzato dal : _____ (il tutto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata).

4. *Vincoli ed oneri giuridici*

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risulta nulla

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Il signor _____, risulta coniugato con la signora _____ dal _____, come da certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di _____, inserito nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Saronno al n. _____, serie _____, parte dell'anno _____.

Il signor _____ risulta coniugato con la signora _____ come risulta dai registri di Stato Civile del Comune di _____, atto n. P. _____ dell'anno _____.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Non figurano trascritti nei registri immobiliari contro la proprietà in oggetto atti di asservimento urbanistico, se non quelli risultanti dalle norme di PRG in vigore.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Non figurano trascritti nei registri immobiliari contro la proprietà in oggetto limitazioni d'uso.

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

4.2.1 Iscrizioni gravanti le unità immobiliari

Dalle ispezioni presso la conservatoria R.R.I.I., risulta quanto segue a carico degli immobili fino alla data del 22 settembre 2010:

- trascrizione a favore del 03/06/2004 Registro Particolare 7918 Registro Generale 12953 Pubblico Ufficiale TEDONE GIUSEPPE Repertorio 33377/11792 del 27/05/2004 – ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. Immobili siti in Laveno Mombello (VA);

- trascrizione a favore del 03/06/2004 Registro Particolare 7919 Registro Generale 12954 Pubblico Ufficiale TEDONE GIUSEPPE Repertorio 33377/11792 del 27/05/2004 – ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. Immobili siti in Laveno Mombello (VA);

- iscrizione contro del 03/06/2004 Registro Particolare 2702 Registro Generale 12955 Pubblico Ufficiale TEDONE GIUSEPPE Repertorio 33378/11793 del 27/05/2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. Immobili siti in Laveno Mombello (VA);

- iscrizione contro del 24/07/2007 Registro Particolare 4579 Registro Generale 18068 Pubblico Ufficiale BREZZI RODOLFO Repertorio 116172/13514 del 20/07/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. Immobili siti in Laveno Mombello (VA);

4.2.1 Pignoramenti

- Trascrizione contro del 15/10/2009 Registro Particolare 11293 Registro Generale 18420 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2535 del 07/08/2009 – Atto esecutivo o cautelativo – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Immobili siti in Laveno Mombello (VA)

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Laveno Mombello, l'immobile è edificato in area attualmente definita B/RC.4 (residenziale esistente e di completamento); in tale zona il Piano si attua mediante intervento diretto, eccezion fatta per le zone individuate dalla tavola di azionamento, nelle quali si attua il piano urbanistico esecutivo.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Le schede catastali non corrispondono all'attuale conformazione dell'immobile. Durante il sopralluogo si è riscontrata una difformità rispetto alla scheda catastale in quanto in quanto la

scala di accesso interna riportata in scheda è stata chiusa ricavando una porzione dei locali bagno e camera da letto, inoltre è stato abbattuto il muro che divideva il sub. 12 con il sub. 4, andando ad ottenere un unico locale, per finire anche la distribuzione dei locali è differente.

Inoltre si è potuto riscontrare che la struttura provvisoria adiacente il ristorante (veranda) è stata posizionata senza che fosse stata presentata presso l'Ufficio Tecnico alcuna richiesta di Concessione Edilizia o Permesso di Costruire; dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Laveno Mombello non sono state trovate richieste di autorizzazione alla posa di detta struttura; sembrerebbe che la stessa dovesse essere un'opera precaria e che dovesse risultare aperta su tutti e quattro i lati, mentre allo stato attuale si presenta come una veranda chiusa.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, detto manufatto non verrà computato nell'attribuzione del valore dell'immobile.

5. Altre informazioni per l'acquirente

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione

Non risulta nulla

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia

Non risulta nulla

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non risulta nulla

5.4 Altre spese

Non risulta nulla

5.5 Cause in corso

Nei registri immobiliari non figura nessuna trascrizione per domanda giudiziale o atto giudiziario per eventuali cause in corso, oltre a quanto già precedentemente citato ai punti 4.2.1, 4.2.2.

6. Precedenti proprietari

6.1. Provenienza

I beni sopra elencati, alla data del pignoramento, risultano essere di proprietà dei sig. _____ nelle quote riportate al punto 1.1, per essere agli stessi pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica notaio Giuseppe Tedone in data 27/05/2004 al numero 33.377/11.792 di repertorio, registrato a Gavirate in data in data 01/06/2004 al numero 1491 serie IT, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 03/06/2004 ai numeri 12953/7918.

Si precisa inoltre che i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono stati i seguenti:

quanto al mappale n. 3241 subalterni 11 e 12;

alla data del 27/06/1986 i signori _____

_____ a seguito di successione legittima della signora _____, denuncia di successione registrata a Gavirate in data _____ al n. _____, volume _____, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 11/04/1987 ai nn. 4554/3544, sono divenuti comproprietari della quota di 1/3 ciascuno, delle unità immobiliari identificate nel NCEU con il mappale n. 3241 sub. 5 e con il mappale n. 3241 sub. 1 graffato al mappale 3950;

a seguito di denuncia di variazione presentata all'UTE di Varese in data 27/04/1987, l'unità immobiliare distinta con il mappale n. 3241 sub. 1 graffato al mappale n. 3950 è stata variata, dando origine alla scheda n. 169/1, successivamente censita con il mappale n. 3241 sub. 9;

a seguito di denuncia di variazione presentata all'UTE di Varese in data 27/04/1987, l'unità immobiliare distinta con il mappale n. 3241 sub. 5 è stata variata, dando origine alla scheda n. 168/1, successivamente censita con il mappale n. 3241 sub. 10;

a seguito di successione legittima del sig. _____, denuncia di successione registrata a Gavirate in data 20/09/1995 al n. 33, volume 586, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 11/06/1996 ai nn. 7998/5213, le signore _____ per la quota di 2/9, _____ e _____

_____ per la quota di 1/18 ciascuna, sono divenute comproprietarie delle unità immobiliari distinte con il mappale n. 3241 subalterni 9 e 10;

a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Tedone in data 29/03/1996, n. 15.873/4617 di Repertorio, registrato a Gavirate il giorno 15/04/1996 n. 486 serie IV, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/1996 ai nn. 5211/3480, le unità immobiliari distinte con il mappale n. 3241 subalterni 9 e 10, sono state assegnate alle signore _____

per la quota di 1/2 ciascuna;

a seguito di denuncia di variazione n. 1932.1/2001 presentata all'UTE di Varese in data 01/03/2001, protocollo VA 73212, il mappale 3241 subalterni 9 e 10 sono stati variati dando origine al mappale 3241 subalterni 11 e 12.

quanto al mappale n. 3241 subalterni 11 e 12;

alla data del 02/11/1976, l'unità immobiliare di cui al mappale n. 3241 subalterno 4 era di proprietà dei signori _____ ad essi pervenuta a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Lilloni in data 02/11/1976 n. 264228/7829 di Repertorio, registrato a Gavirate in data 18/11/1976

al n. 1739, volume 193 modello I, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese in data 29/11/1976 ai nn. 10532/8934.

Descrizione particolareggiata dei beni

7.1 Pregi particolari

Non si evidenziano pregi particolari dei beni in oggetto.

7.1.1 La posizione dell'immobile

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto di perizia è una zona semiperiferica e prevalentemente residenziale dell'abitato di Laveno Mombello, dalla quale è facilmente raggiungibile il centro del comune stesso, nonché i vicini Comuni di Luino, Cittiglio e Leggiuno.

7.1.2 L'utilizzabilità dell'immobile

L'immobile è immediatamente agibile ed utilizzabile sia per quanto riguarda la zona adibita a ristorante sia per ciò che concerne l'appartamento, restano da sistemare le difformità rispetto alla scheda catastale attuale rilevate al piano primo e la situazione relativa alla struttura provvisoria esterna, realizzata senza alcuna Concessione Edilizia o Permesso di Costruire.

7.1.3 Il fabbricato in generale

L'unità immobiliare in questione risulta essere un fabbricato di vecchia costruzione e oggetto di opere di ristrutturazione nell'ultimo ventennio. Risulta composto da due piani fuori terra di cui il piano terra adibito ad attività commerciale, mentre il piano primo è destinato ad appartamento; è inoltre presente un'area di proprietà esclusiva.

7.2 Attuale inquadramento urbanistico ed edilizio

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Laveno Mombello, l'immobile è edificato in area attualmente definita B/RC.4 (residenziale esistente e di completamento), come precedentemente evidenziate nel punto 4.3.1.

7.3 Conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti

L'edificio risulta essere di vecchia costruzione, antecedente al 1967, ma sono state eseguite delle opere di ristrutturazione, poiché a seguito di ricerche effettuate presso P.U.T.C. di Laveno Mombello si è potuto riscontrare quanto segue:

- in data 14/08/2007, prot. n. 13351, presentata comunicazione opere di manutenzione unità immobiliari residenziali, consistenti in rifacimento intonaci e pavimenti interni, tinteggiature e verniciature, riparazione e sostituzione serramenti interni, rifacimento ed adeguamento degli apparecchi e degli impianti. (Pratica n. 435/2007)

in data 13/09/2007, prot. n. 14479, presentata comunicazione opere di manutenzione di edificio residenziale/commerciale. (Pratica n. 454/2007)

Inoltre risulta presentata (in data 28/06/2007, prot. 10585, pratica edilizia n. 341/2007) Denuncia Inizio Attività edilizia per "ristrutturazione interna appartamento piano primo", pratica per la quale è stata presentata, in data 14/08/2007, richiesta di annullamento.

7.4 Eventuale necessità di richiesta di sanatoria

Valutando l'attuale consistenza dell'immobile e le schede catastali in nostro possesso, nonché le difformità già descritte nei precedenti punti, si ritiene opportuno effettuare una richiesta di sanatoria.

7.5 Dati generali

Come detto nei precedenti punti, l'immobile risulta essere una vecchia costruzione, antecedente al 1967. Dallo stato attuale, e dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, si può dichiarare che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione. Infatti dalla documentazione fotografica si notano chiaramente gli interventi effettuati sulle facciate esterne e sugli interni.

Per quanto riguarda il contesto, l'appartamento risulta inserito in una zona prevalentemente residenziale dell'abitato di Laveno Mombello, caratterizzata in maggior parte da abitazioni indipendenti o a schiera. Le facciate esterne risultano tutte tinteggiate di colore rosso.

7.6 Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto non dispone di fondazioni in calcestruzzo armato, e la struttura portante è realizzata in pietra e mattoni.

Le pareti perimetrali esterne presentano una tinteggiatura di color rosso.

I divisori interni sono realizzati con mattoni di spessore pari a 8 cm, intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica monocottura per quanto riguarda i bagni (sia dell'attività commerciale sia dell'appartamento), la cucina del ristorante ed i locali ripostiglio al piano primo, mentre l'appartamento è interamente pavimentato con parquet.

I serramenti risultano essere tutti in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC grigio, ad eccezione per le due finestre del locale soggiorno/cucina che affacciano sul terrazzo, dotate entrambe di persiane in legno sempre di color grigio.

7.7 Caratteristiche impianti

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'edificio risultano essere stati rinnovati ed adeguati alle normative vigenti nel corso dei lavori di manutenzione effettuati con la pratica n. 435/2007 citata in precedenza.

7.8 Accessori e pertinenze

Risulta essere presente un terreno pertinenziale ove insistono sia l'accesso del ristorante al piano terra sia l'accesso al piano primo, come visibile sulla scheda catastale e nella documentazione fotografica allegata.

8. Valutazione complessiva del bene

8.1 Possibilità di divisione in lotti

Ritengo possibile un'eventuale divisione in lotti della proprietà in oggetto, poiché essa è costituita da un appartamento al piano primo e da un'attività commerciale al piano terreno, facilmente separabili.

8.2 Determinazione del valore di mercato degli immobili

Immobile in Comune di Laveno Mombello	foglio MO/3, mappale 3241, sub 11
---------------------------------------	-----------------------------------

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
11	S1	cantina	14,56 mq	0.4	5,82 mq	€/mq 1.450,00	€ 8.439,00
11	S1	cantina	109,04 mq	0.4	43,62 mq	€/mq 1.450,00	€ 63.249,00
11	T	ristorante	148,56 mq	1.0	148,56 mq	€/mq 1.450,00	€ 215.412,00
11	T	giardino	322,90 mq	0.03	9,70 mq	€/mq 1.450,00	€ 14.065,00
11	1	ripostigli	44,80 mq	0.8	35,84 mq	€/mq 1.450,00	€ 51.968,00
11	2	ripostiglio	9,68 mq	0.8	7,68 mq	€/mq 1.450,00	€ 11.136,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' - sub. 11 -

€ 364.269,00

Immobile in Comune di Laveno Mombello	foglio MO/3, mappale 3241, sub 12
---------------------------------------	-----------------------------------

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
11	1	abitazione	66,00 mq	1.0	66,00 mq	€/mq 1.300,00	€ 85.800,00
11	1	balconi	9,78 mq	0.35	3,42 mq	€/mq 1.300,00	€ 4.446,00
11	T	giardino	52,20 mq	0.03	1,57 mq	€/mq 1.300,00	€ 2.041,00

VALORE TOTALE PROPRIETA' - sub. 12 -

€ 92.287,00

Immobile in Comune di Laveno Mombello

foglio MO/3, mappale 3241, sub 4

Sub.	piano	descrizione	sup.	coeff.	sup. comm.	prezzo unit.	valore
11	1	abitazione	31,36 mq	1.0	31,36 mq	€/mq 1.300,00	€ 40.768,00
11	1	balconi	11,22 mq	0.35	3,93 mq	€/mq 1.300,00	€ 5.109,00
VALORE TOTALE PROPRIETA' - sub. 4 -							€ 45.877,00
VALORE TOTALE PROPRIETA'							€ 502.433,00
ARROTONDABILE AD							€ 500.000,00

8.3 Con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati

Il fabbricato si colloca in una zona che ai fini residenziali può essere considerata discretamente appetibile in quanto pur non risultando vicino al centro del paese è posto in una zona facilmente accessibile e dotata di adeguate aree destinate a parcheggio; per contro, persiste il problema relativo alla non conformità della scheda catastale che obbligherebbe un eventuale proprietario alla sistemazione della stessa.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto ricorso ad opportuni coefficienti di merito usualmente utilizzati. In particolare:

cantina 0,40 - balconi 0,35 - appartamento/ristorante 1,00 - giardino 0,03.

La serie di elementi individuati consente di assumere riferimenti rappresentativi del valore dell'unità in esame e comparare le informazioni raccolte presso operatori immobiliari, giungendo ad attribuire un valore unitario all'immobile nell'ordine di €/mq 1.300,00 per quanto riguarda l'abitazione, mentre per quanto concerne l'attività commerciale si è considerato un valore pari ad €/mq 1.450,00.

8.4 Valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale

L'immobile in oggetto, date le sue caratteristiche e la sua collocazione, come già detto al punto precedente, potrebbe essere un bene concretamente vendibile sul mercato allo stato attuale, vista anche la possibilità di poter procedere alla vendita separata dell'appartamento e dell'attività commerciale.

8.5 Indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità

Allo stato attuale l'unico intervento da effettuare per poter rendere commerciabile l'immobile consiste nel sistemare le schede catastali, le quali (come già riportato sopra) non rispecchiano lo stato attuale dei luoghi, nonché alla regolarizzazione della veranda esterna, al momento abusiva.

8.6 Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento

Foglio 3, mappale 3241, sub. 11, categoria C/1, classe 9, consistenza 145 mq, rendita € 2.621,02

Foglio 3, mappale 3241, sub. 12, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 139,44

Foglio 3, mappale 3241, sub. 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

9.0 Fotografie

Unisco alla presente perizia n. 10 fotografie rappresentanti il bene esecutato e precisamente:

foto 1: vista esterna del fabbricato, dalla via Rebolgiane;

foto 2: vista dell'immobile oggetto di perizia dall'esterno;

foto 3: vista della cucina del ristorante;

foto 4: vista della sala ristorante;

foto 5: vista del corridoio che dalla sala ristorante porta ai servizi;

foto 6: vista della sala bar;

foto 7: vista del wc a uso del ristorante;

foto 8: vista del locale ripostiglio al piano primo;

foto 9: vista della cucina dell'appartamento;

foto 10: vista del corridoio dell'appartamento;

foto 11: vista del bagno dell'appartamento;

foto 12: vista della camera da letto;

foto 13: vista del soggiorno;

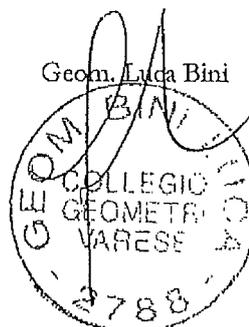
foto 14: vista della zona di ingresso;

foto 15: vista della sala ristorante ricavata nella struttura provvisoria;

10. Conclusione

Avendo dato risposta a tutte le domande poste dal quesito chiudo la presente relazione peritale precisando di aver attribuito ai beni oggetto dell'esecuzione immobiliare per la quale ho redatto la presente perizia complessiva valutazione di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), arrotondato per eccesso.

Laveno Mombello, 05 ottobre 2010



Presentazione: 01/03/2001 - Data: 26/04/2010 - n. VA0126470 - Richiedente GEOM. MARIN

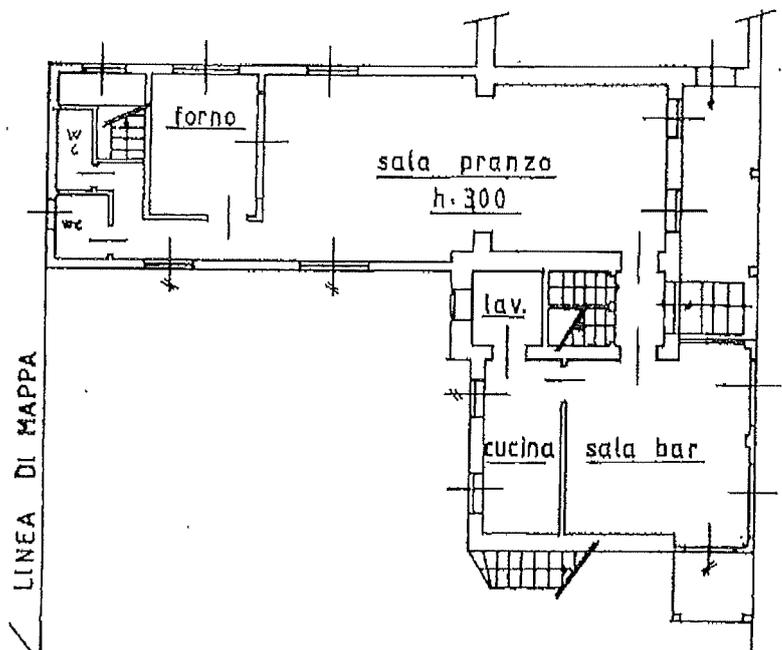
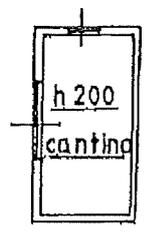
MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 602)

LIRE 200

Alimetria di u.l.u. In Comune di LAVENO MOMBELLO via REBOLGIANE clv. 66



LINEA DI MAPPA

PIANO SEMINTERRATO

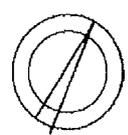
PIANO TERRA

A.U.I.

ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Variazione di N.C.
Scala di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
RODARI ROBERTA
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **VARESE** n. **2478**

RISERVATO ALL'UFFICIO



ALBO
CATASTARIO
N. 487

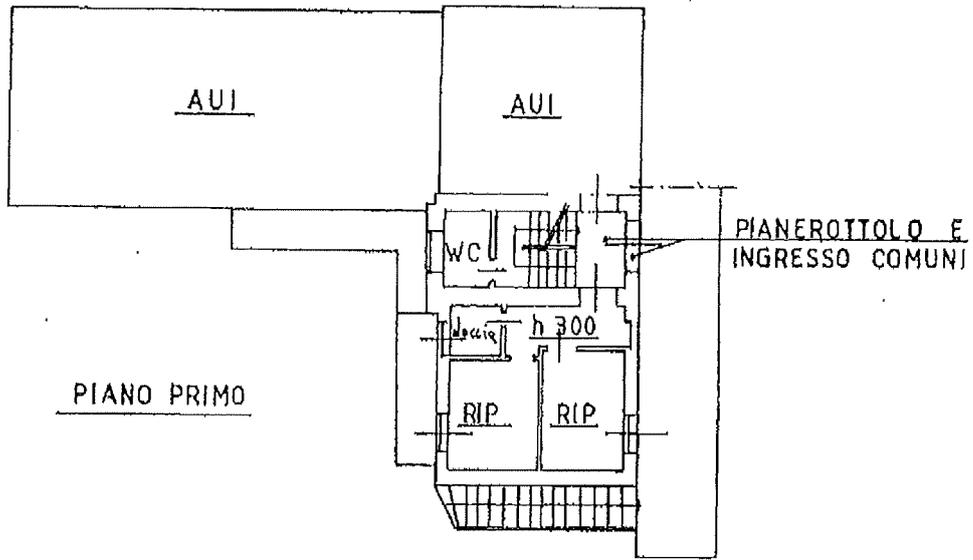
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

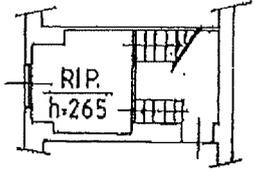
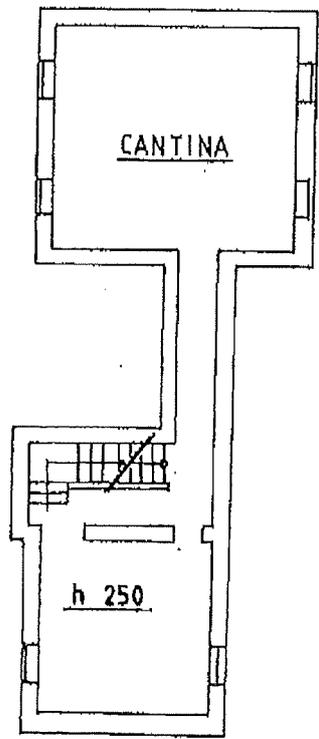
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAVENO MOMBELLO via REBOLGIANE

cliv. 66

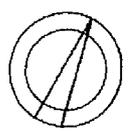


PIANO CANTINATO



AMMEZZATO TRA PRIMO E SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compiuta da GEOMETRA
(filio, cognome e nome)
RODARI ROBERTA
Iscritto all'albo de GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria in atti
identificativi catastali



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0108438 del 08/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Laveno-mombello

Via Rebolgiane

civ. 66

Identificativi Catastali:

Sezione: MO

Foglio: 3

Particella: 3241

Subalterno: 4

Compilata da:
Rodari Roberta

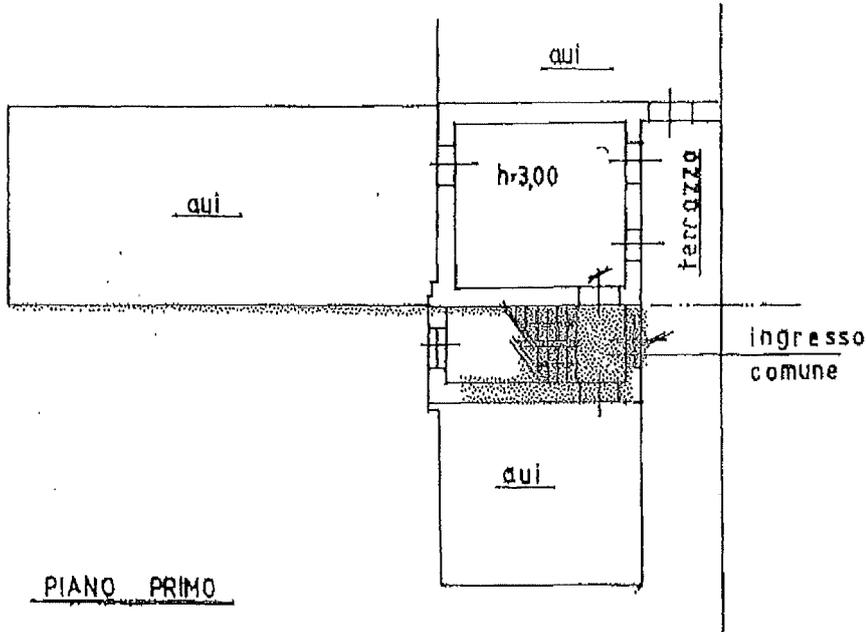
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 2478

fig. n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

21014 Laveno Mombello (VA)
Tel/Fax 0332/626873
Isct. Collegio dei Geometri Prov. Varese n. 2788

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
VARESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 365/2009

Creditore procedente:



(con Avv. Marco Mainetti)

Debitore esecutato:

ALLEGATO 2

- documentazione fotografica

Geom. Luca Bini
via Fabio Filzi, 3
21014 Laveno Mombello (VA)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 1 : vista esterna del fabbricato, dalla via Rebolgiane

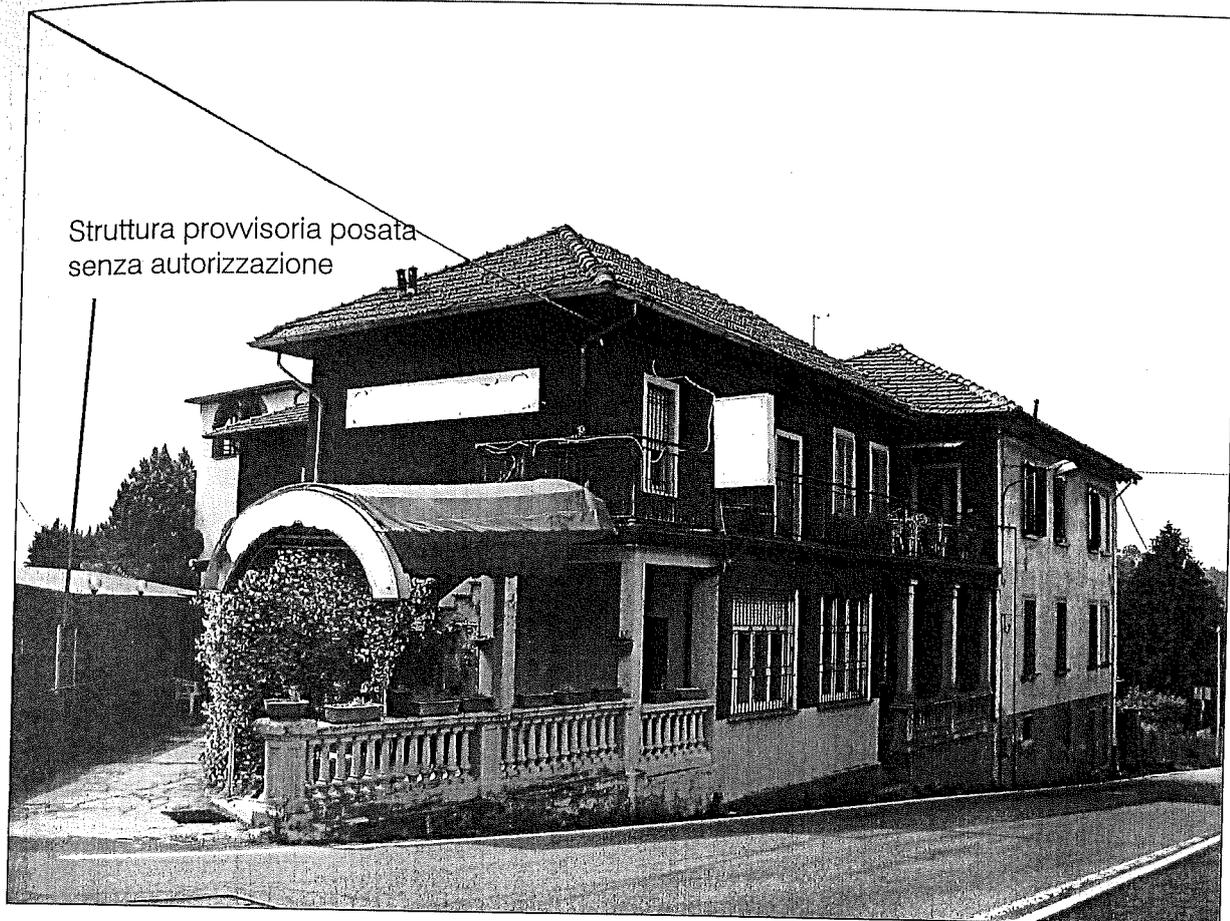


foto 2 : vista dell'immobile oggetto di perizia dall'esterno

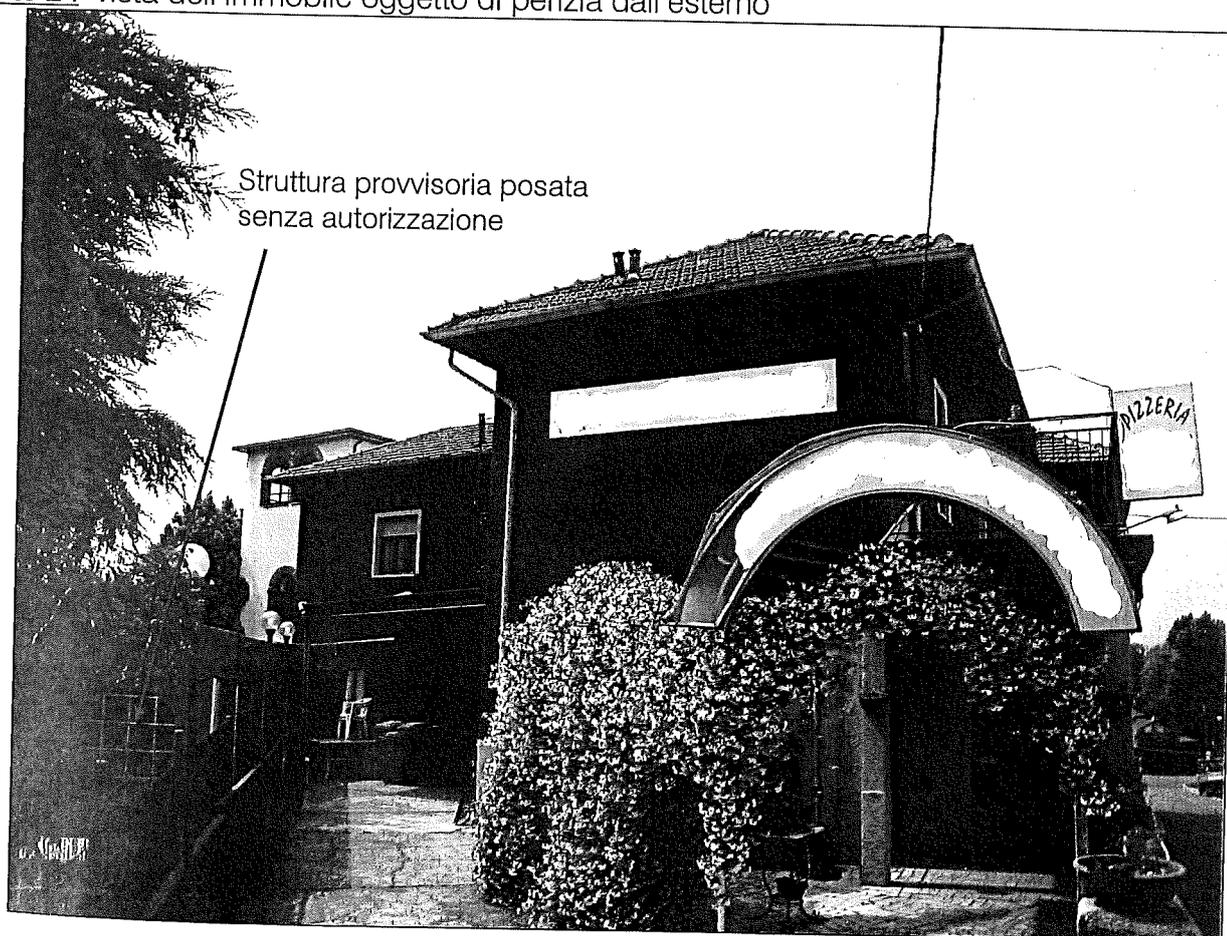


foto 5 : vista del corridoio che dalla sala ristorante porta ai servizi



foto 6 : vista della sala bar

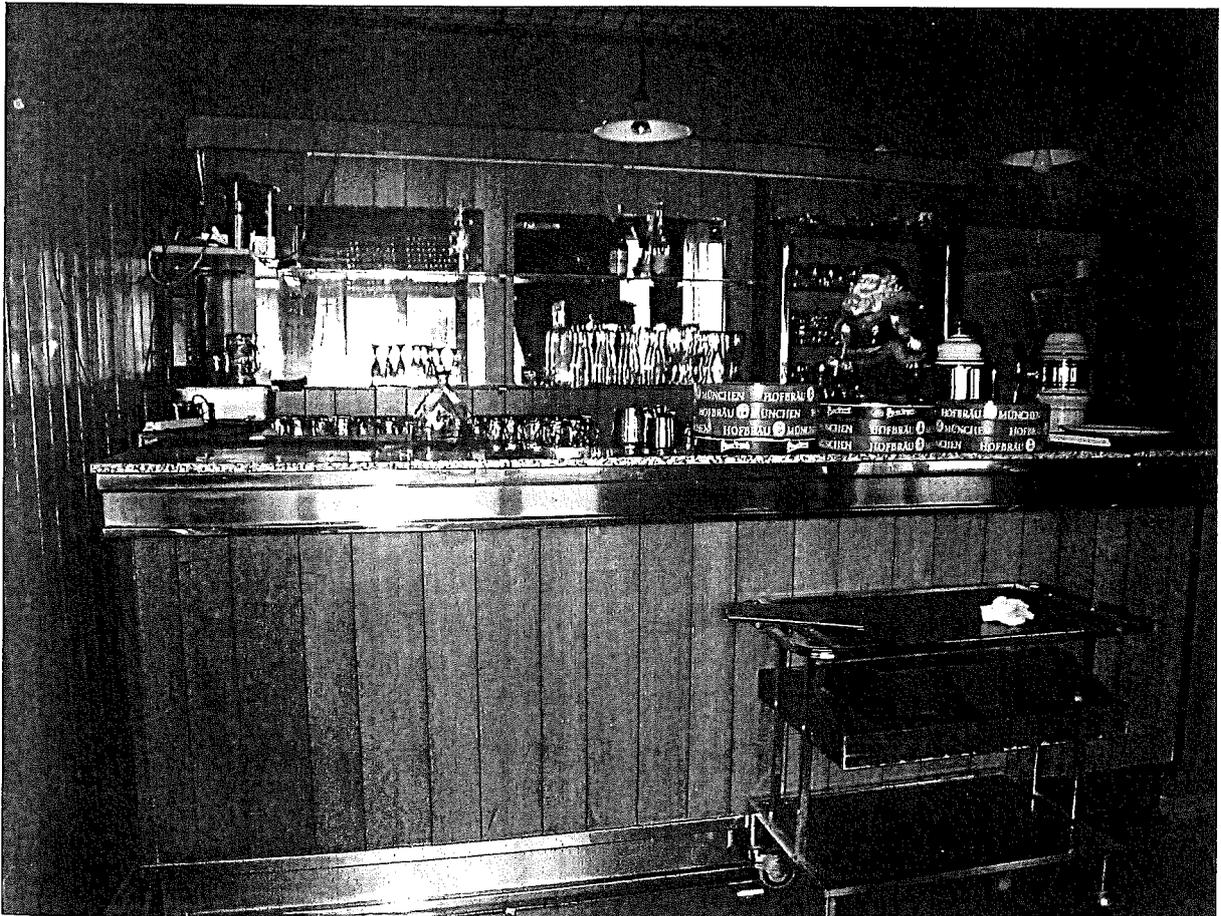


foto 5 : vista del corridoio che dalla sala ristorante porta ai servizi



foto 6 : vista della sala bar

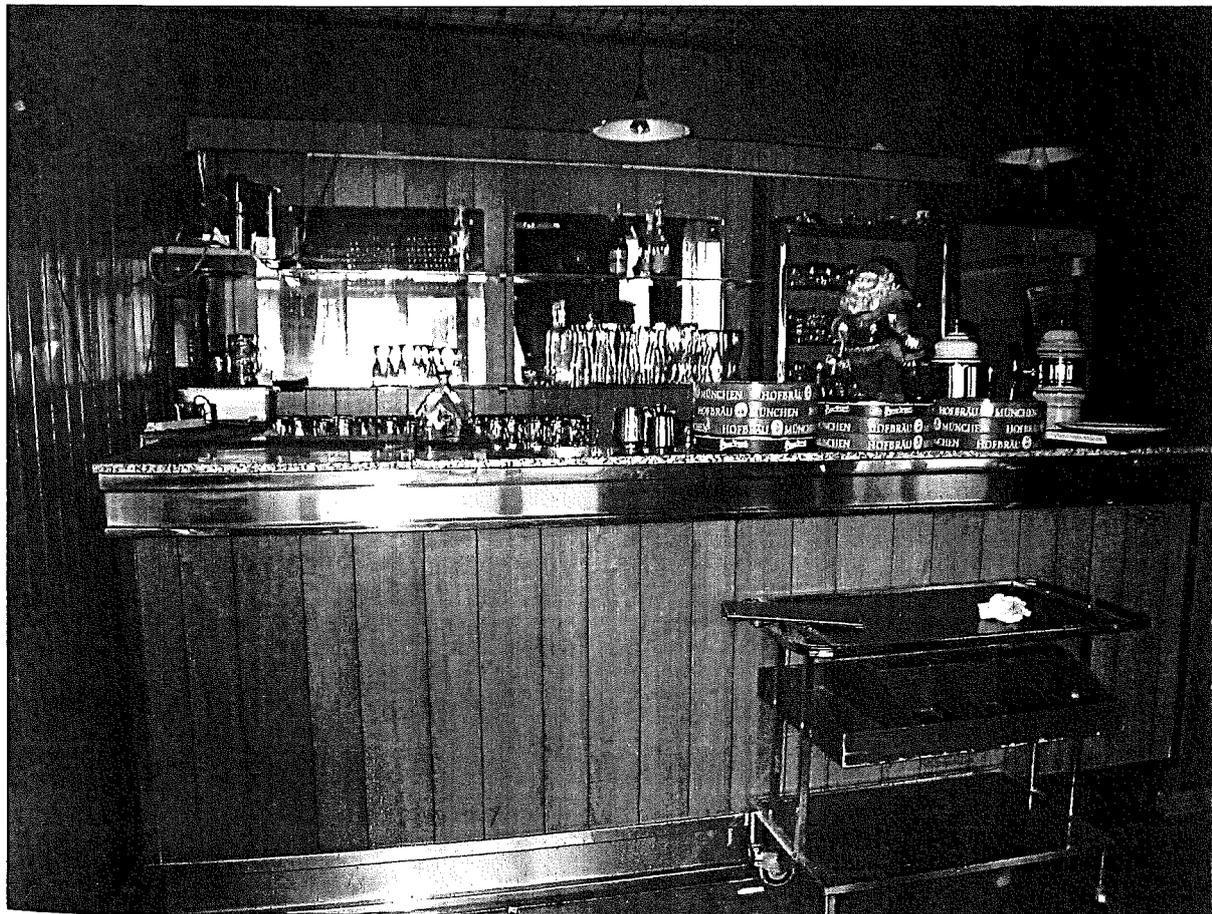


foto 7 : vista del wc a uso del ristorante



foto 8 : vista del locale ripostiglio al piano primo

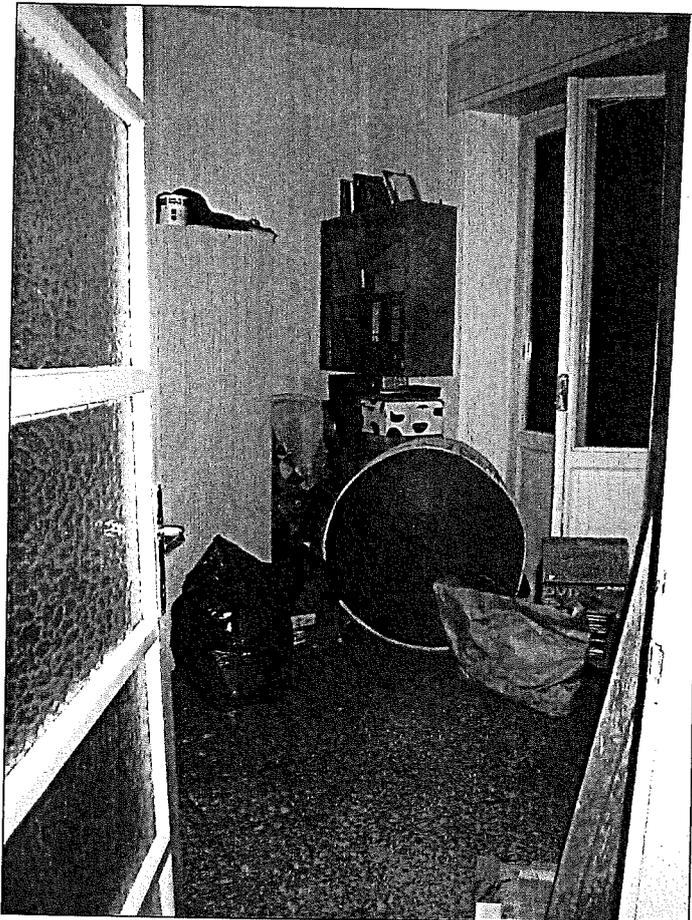


foto 9 : vista della cucina dell'appartamento



foto 10 : vista del corridoio dell'appartamento

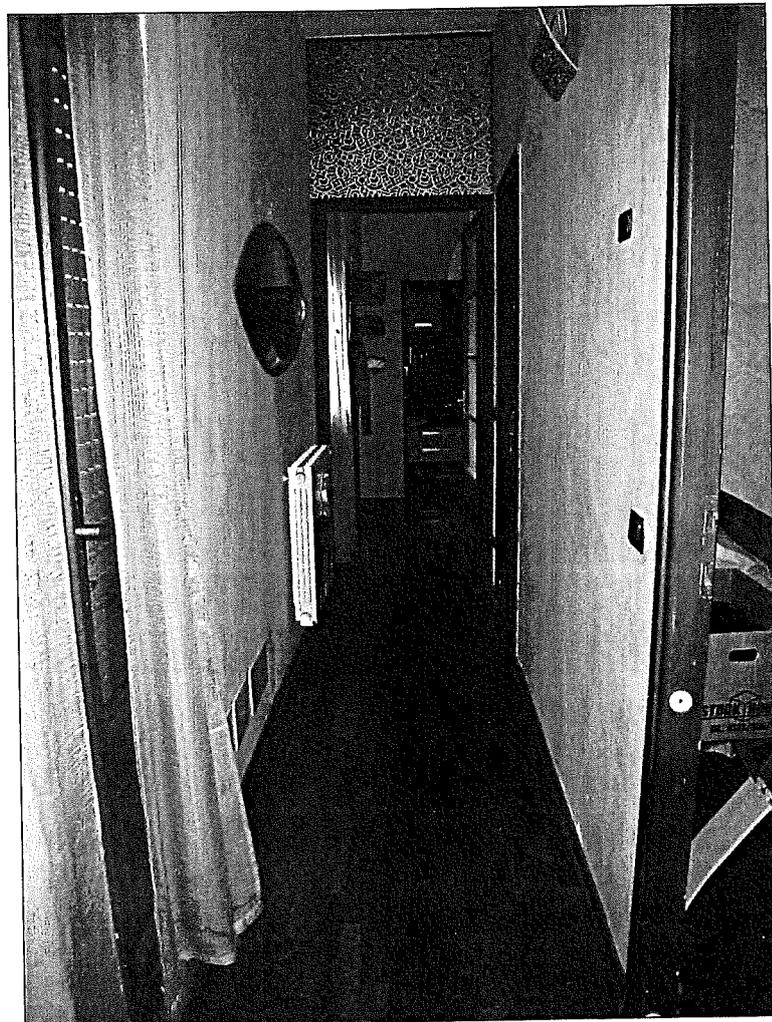


foto 13 : vista del soggiorno

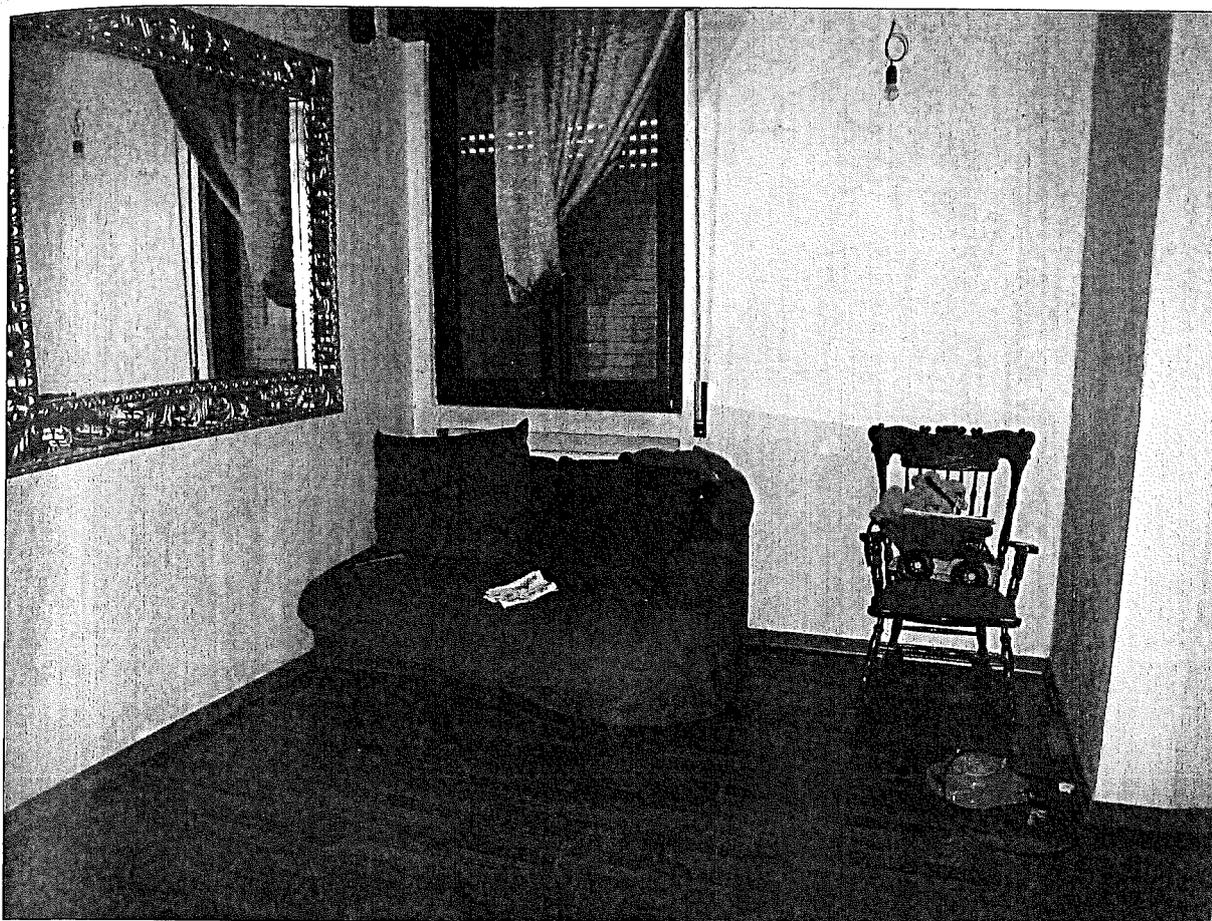


foto 14 : vista della zona di ingresso

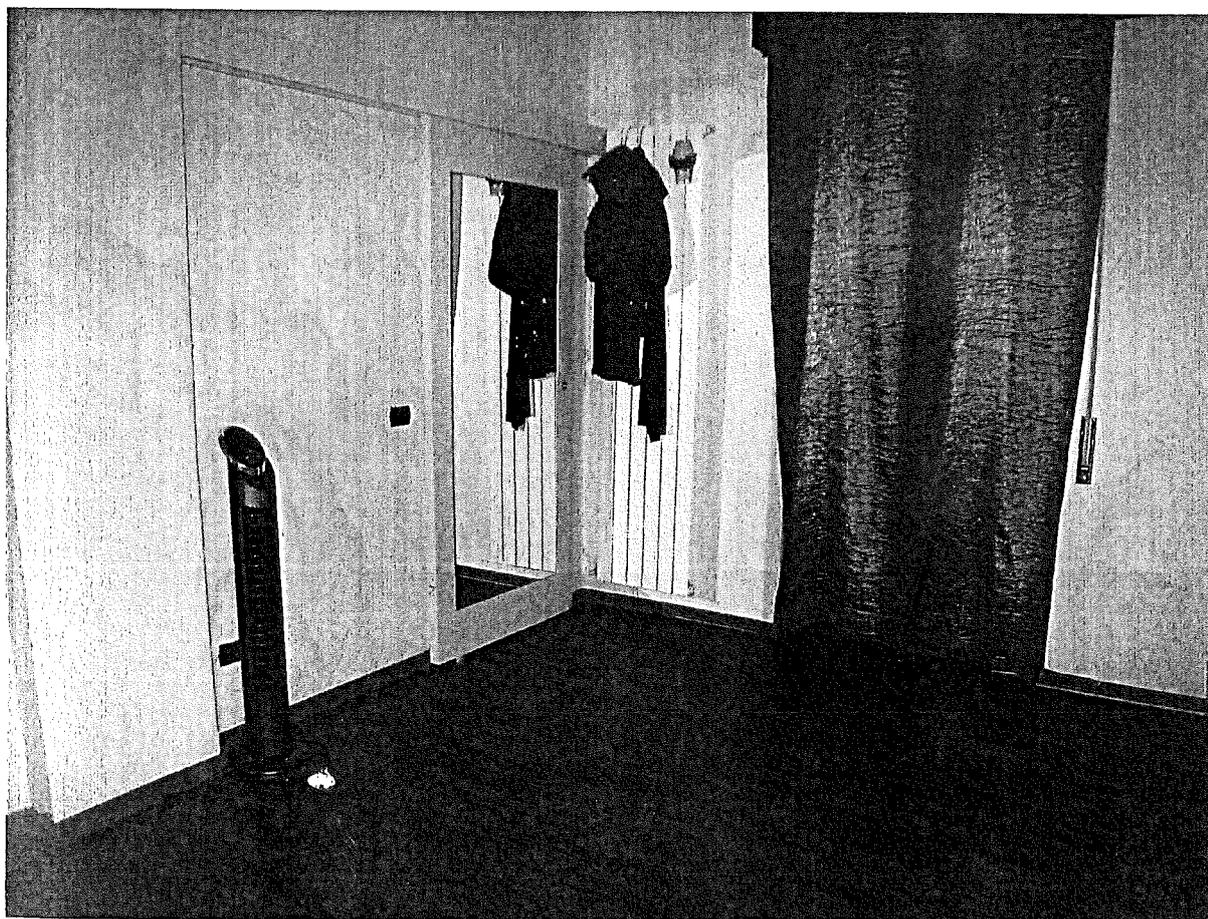


foto 15: vista della sala ristorante ricavata nella struttura provvisoria



30