

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 147/2022

Giudice dr.ssa Flaminia D'Angelo

Banca Popolare di Sondrio S.p.a.

avv. Francesca della Cagnoletta

contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE

STUDIO TECNICO geom. Davide Vincenti – Via Cavour, 4 – 21030 – Azzio (VA)
Tel./Fax 0332-630.607, e-mail:geovindav@inwind.it
C.F.: [REDACTED] p.IVA 01564180121
Albo del Collegio Geometri della Provincia di Varese n. 2301
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese n. 1528



STUDIO TECNICO geom. Davide Vincenti – Via Cavour, 4 – 21030 – Azzio (VA)
Tel./Fax 0332-630.607, e-mail:geovindav@inwind.it
C.F.: [REDACTED] p.IVA 01564180121
Albo del Collegio Geometri della Provincia di Varese n. 2301
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese n. 1528

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 147/2022

Giudice dr.ssa Flaminia D'Angelo

Banca Popolare di Sondrio S.p.a.

avv. Francesca della Cagnoletta

contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto geom. Davide Vincenti, nato a [REDACTED] on studio in Azzio (VA) via Cavour n. 4 iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2301 e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 1528 di posizione, il giorno 16/12/2022 veniva nominato Perito Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto ed in data 17/12/2022 prestando il giuramento di rito.

1. PREMESSA

Controllo documenti e Acquisizione titolo di provenienza e certificati delle trascrizione

Si è verificata innanzitutto la completezza dei documenti presentati dal creditore procedente ritenendo la stessa completa e idonea alla procedura e si è acquisito riscontro della stessa attraverso controllo presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Conservatoria dei RR.II. e Ufficio del Territorio; si è acquisita inoltre copia dei titoli di provenienza e della relative



note di trascrizione verificando l'inesistenza di eventuali servitù o altri vincoli trascritti.

Per quanto concerne eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o diritti di comproprietà o altri diritti parziari, alla data di redazione della presente perizia, non vi è esistenza.

Dall'analisi di tutti i documenti in possesso, si ritiene di poter procedere esaurientemente all'assolvimento dell'incarico, senza dover tralasciare alcuna delle domande poste dal Giudice delle Esecuzioni.

Comunicazione inizio operazioni peritali.

In coordinamento con il custode giudiziario si è provveduto a verificare recapiti dei debitori esegutati.

Si è provveduto quindi con raccomandata R.R. a dare comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 02.02.2023.

Accesso all'immobile.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 02.02.2023 alla presenza dei proprietari esegutati.

Si sono accertati i beni immobili posti in Comune di Cadegliano Viconago(VA), Via Pellini n. 9 e 11 e precisamente:

- I. *"Locale autorimessa ubicata al piano terra di fabbricato di cui al punto II) che si sviluppa su tre livelli fuori terra", censita al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 912 sub. 1 graffato al mapp. 2688 sub. 1".*
- II. *"Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile", censito al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp.*



912 sub. 2 graffato al mapp. 2688 sub. 2", occupato dagli esecutati.

III. "Locali ripostiglio ubicati al piano terra di porzione di fabbricato", censiti al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 914 sub. 2 graffato al mapp. 3307".

IV. "Area(cortile) ad uso del fabbricato di cui al punto II) e III)" censita al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano sz Cadegliano col mappale n. 3307 Area di mq. 85.

Continuità delle trascrizioni al ventennio:

Si è inoltre accertato, in merito alla continuità delle trascrizioni al ventennio a ritroso dalla data della avvenuto trascrizione del pignoramento (23.08.2022), i seguenti titoli e trascrizioni:

- Atto di compravendita Notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA) Rep. 30611/24872 in data 18/03/2010 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 22.03.2010 ai n.ri 5062/3217 con il quale i signori _____ per la piena proprietà ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni dei seguenti beni identificati al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6:
 - Mappale n. 912 sub. 1 graffato al Mappale n. 2688 sub. 1;
 - Mappale n. 912 sub. 2 graffato al Mappale n. 2688 sub. 2;
 - Mappale n. 914 sub. 2 graffato al Mappale n. 3307;nonché la piena proprietà delle particelle n. 912 di centiare 35, n. 2688 di are 2.10 e n. 3307 di centiare 85 distinte alla sezione di Cadegliano del Catasto Terreni.
- Atto Notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA) Rep. 30612/28473 in data 18/03/2010 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in



data 22.03.2010 ai n.ri 5063/1124 con il quale gli esecutati hanno ottenuto un mutuo dalla Banca Popolare di Sondrio S.p.a. capitale € 380.000,00 totale € 760.000,00 durata venticinque anni con iscrizione ipotecaria a garanzia della stessa a favore della Banca Popolare di Sondrio S.p.a. e contro i signori _____ per la piena proprietà ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni dei seguenti beni identificati al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6:

- Mappale n. 912 sub. 1 graffato al Mappale n. 2688 sub. 1;
- Mappale n. 912 sub. 2 graffato al Mappale n. 2688 sub. 2;
- Mappale n. 914 sub. 2 graffato al Mappale n. 3307;

nonché la piena proprietà delle particelle n. 912 di centiare 35, n. 2688 di are 2.10 e n. 3307 di centiare 85 distinte alla sezione di Cadegliano del Catasto Terreni.

- Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Varese Rep. 2499 in data 23/08/2022 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 11.11.2022 ai n.ri 21443/15162 a favore di Banca Popolare di Sondrio Spa. con sede in Sondrio e contro i signori _____ per la piena proprietà ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni dei seguenti beni identificati al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6:

- Mappale n. 912 sub. 1 graffato al Mappale n. 2688 sub. 1;
- Mappale n. 912 sub. 2 graffato al Mappale n. 2688 sub. 2;
- Mappale n. 914 sub. 2 graffato al Mappale n. 3307;



nonché la piena proprietà delle particelle n. 912 di centiare 35, n. 2688 di are 2.10 e n. 3307 di centiare 85 distinte alla sezione di Cadegliano del Catasto Terreni.

a) **Identificazione beni oggetto di pignoramento.**

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio risulta che i debitori eseguiti, sono **proprietari** di beni in Comune di Cadegliano Viconago, come segue:

- _____ per la piena proprietà ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni.

In Comune di Comune di Cadegliano Viconago(VA), Via Pellini n. 9 e 11 e precisamente:

- I. *"Locale autorimessa ubicata al piano terra di fabbricato di cui al punto II) che si sviluppa su tre livelli fuori terra", censita al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 912 sub. 1 graffato al mapp. 2688 sub. 1".*
- II. *"Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile", censito al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 912 sub. 2 graffato al mapp. 2688 sub. 2", occupato dagli eseguiti.*
- III. *"Locali ripostiglio ubicati al piano terra di porzione di fabbricato", censiti al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 914 sub. 2 graffato al mapp. 3307".*
- IV. *"Area(cortile) ad uso del fabbricato di cui al punto II) e III)" censita al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano sz Cadegliano col mappale n. 3307 Area di mq. 85.*



Si precisa che le U.I. di cui ai punti I) e II) sono edificate su aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano Viconago sz Cadegliano mappale n. 912 ente urbano di centiare 35 e mappale n. 2688 ente urbano di are 2.10.

Per l'esatta individuazione del beni oggetto della presente procedura esecutiva anche relativamente ai patti e servitù si rimanda ai seguenti titoli:

- Atto di compravendita Notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA) Rep. 30611/24872 in data 18/03/2010 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 22.03.2010 ai n.ri 5062/3217;
- Atto di compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Bruno Volpe in Marchirolo in data 28 agosto 1979, Rep. N. 70687 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 17.09.1979 ai n.ri 8545/7034 (allegato n. 10);
- Atto di compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Bruno Volpe in Marchirolo in data 18 ottobre 1974, Rep. N. 40042 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 13.11.1974 ai n.ri 11881/10299 (allegato n. 11);

Si verifica la corrispondenza dei dati catastali con quelli rilevati in "atti".

b) **Descrizione beni oggetto di pignoramento.**

La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia è ai margini del centro storico di Cadegliano nel Comune di Cadeglino Viconago; il centro storico di Cadegliano è a carattere prettamente residenziale.

Cadegliano Viconago è ubicato in Valmarchirolo ed è un centro di piccola densità densità ubicato a 4 km dal confine con la Svizzera.

Il paese ha un centro storico ben conservato e caratteristico che nell'attuale impianto organizzato in piccole corti risale al medioevo. Nelle



immediate vicinanze dell'immobile si trovano il Comune, la scuola dell'infanzia paritaria, la scuola primaria, nonché esercizi commerciali di prima necessità (alimentari, supermercato, ufficio postale) la farmacia e la banca sono ubicate nelle confinanti Lavena Ponte Tresa e Marchirolo, così come le scuole secondarie di primo grado..

Sono presenti inoltre le urbanizzazioni primarie e necessarie.

Il paese è collegato con gli autobus della linea Varese – Ponte Tresa.

A Ponte Tresa, ubicato a circa 4 km è presente un collegamento con battelli di linea con Lugano.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in:

- I. *"Locale autorimessa ubicata al piano terra di fabbricato di cui al punto II) che si sviluppa su tre livelli fuori terra", censita al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 912 sub. 1 graffato al mapp. 2688 sub. 1".*
- II. *"Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile", censito al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 912 sub. 2 graffato al mapp. 2688 sub. 2", occupato dagli esecutati.*
- III. *"Locali ripostiglio ubicati al piano terra di porzione di fabbricato", censiti al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano, foglio 6 mapp. 914 sub. 2 graffato al mapp. 3307".*
- IV. *"Area(cortile) ad uso del fabbricato di cui al punto II) e III)" censita al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano sz Cadegliano col mappale n. 3307 Area di mq. 85.*

L'immobile di cui sopra non è comodamente divisibile.

c) **Stato di possesso.**



Le unità immobiliari sono occupate dai signori _____ comproprietari in comunione legale dei beni, eseguiti.

d) **Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente....**

Non risultanti.

e) **Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati**

Non risultanti.

f) **Regolarità Edilizia ed urbanistica.**

La destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadegliano Viconago è Tessuto Urbano Consolidato – Impianto Storico **"N.A.F. 1 Nuclei di antica Formazione"** normata dal Piano delle Regole del PGT al Titolo III "Normativa degli ambiti territoriali" all'art. 16.1.

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risultano in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cadegliano Viconago le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia 244 rilasciata in data 14 Marzo 1975 dal Sindaco del Comune di Cadegliano Viconago ai signori _____ per la sistemazione di vecchio fabbricato sito in Via Pellini G. Pellini (Vedi allegato 5);
- Nulla osta prot. 3035 in data 23 Ottobre 1975 per l'esecuzione dei lavori di variante alla Licenza edilizia di cui sopra (Vedi allegato 6);
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 07 Ottobre 1980 (Vedi allegato 7).



Da un confronto con lo stato dei luoghi e quanto assentito dal Comune di Cadegliano Viconago nei provvedimenti sopra riportati si evincono delle difformità come di seguito evidenziate:

- 1) Al piano terra diversa disposizione di alcuni divisori in muratura interni cucina/atrio e Locale caldaia/ripostiglio/disimpegno, nonché la mancata realizzazione di una finestra sulla facciata prospettante sul cortile;
- 2) Al piano primo mancata realizzazione dei divisori interni a formazione locali camera/spogliatoio/bagno collegati al locale salone; mancata realizzazione aperture su murature esterne facciate nord e ovest; diversa disposizione di alcuni divisori in muratura interni camera/w.c.;
- 3) Al piano secondo trasformazione del locale sottotetto in camera con relativo w.c. mediante la realizzazione di alcuni divisori.

g) **Attestazione di prestazione energetica.**

E' stata esperita visura presso l'archivio del Cened – Ceer le cui risultanze, relativamente all'abitazione di cui al mappale n. 2688 sub. 2 NCEU, sono le seguenti:

Attestato di Prestazione n. 1202700011422 valido fino al 17.10.2032 (Vedi allegato n. 8).

Esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati.

Locale autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, censita al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6, come segue:

- ✓ mappale n. 912 sub. 1 graffato al mappale n. 2688 sub. 1 Via Pellini, 11 Piano T, categoria C/6, classe 7[^], mq 33, Rendita Catastale €. 86,92.



Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile, censita al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6 , come segue:

- ✓ mappale n. 912 sub. 2 graffato al mappale n. 2688 sub. 2 Via Pellini, 11 Piano T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], vani 10, Rendita Catastale €.
697,22.

Locali ripostiglio ubicati al piano terra di porzione di fabbricato, censiti al NCEU di Cadegliano Viconago sz Cadegliano foglio 6, come segue:

- ✓ mappale n. 914 sub. 2 graffato al mappale n. 3307 sub. 2 Via Pellini, 9 Piano T, categoria C/2, classe 5[^], mq 23, Rendita Catastale €.
29,70.

Area(cortile) ad uso del fabbricato di cui ai mappali n. 912 sub 2 graffato al mappale n. 2688 sub. 2 e dei ripostigli di cui al mappale n. 914 sub. 2 graffato al n. 3307 sub. 2" censita al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano sz Cadegliano, come segue:

- ✓ mappale n. 3307 Area di are 00.85 Senza Reddito. (si fa avvertenza che il mappale n. 3307 è tutt'ora censita al Catasto Terreni quale accessorio comune ad ente rurale ed urbano).

Si precisa che le U.I. di cui ai mappali n. 912 sub 1 graffato al mappale n. 2688 sub. 1 e n. 912 sub. 2 graffato al n. 2688 sub. 2 sono edificate su aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cadegliano Viconago sz Cadegliano mappale n. 912 ente urbano di centiare 35 e mappale n. 2688 ente urbano di are 2.10.

CONFORMITA' CATASTALE:

Rilevata, corre peraltro l'obbligo precisare al G.E. che *l'u.i. di cui al mappale n. 912 sub 1 graffato al mappale n. 2688 sub. 1 NCEU insiste in mappa del Catasto Terreni su una porzione di area facente parte della corte comune di cui al mappale n. 1581 di are 01.70 accessorio comune*



ad ente rurale ed urbano, comune ai n. 905, 906, 907, 909, 911, 912, 915, 916, 917 e 2977 **(Si veda peraltro l'atto di compravendita allegato 11).**

Si precisa inoltre che occorrerà peraltro procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale in quanto non sono rappresentati sulla stessa in modo corretto alcuni divisori (al riguardo si veda successivo punto relativo alla conformità urbanistica).

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

Non rilevata.

Da un confronto con lo stato dei luoghi e quanto assentito dal Comune di Cadegliano Viconago nei provvedimenti sopra riportati al punto f) di cui sopra si rilevano delle difformità elencate sempre al punto f) di cui sopra (si veda allegato 9).

Occorre pertanto, al fine di ottenere la conformità urbanistica (nei 120 gg – art. 40 comma 6 L. 47/85 e s.m. e. i.), procedere alla presentazione di:

1. **CILA in sanatoria** per le modifiche interne all'edificio mediante la corresponsione al Comune della sanzione pari a €. 1.000,00 oltre €. 80,00 di diritti di segreteria e le spese tecniche da corrispondere ad una professionista per la redazione della pratica edilizia (costo pari a €. 1.500,00 circa compreso IVA e oneri accessori).
2. **Certificazione di compatibilità paesaggistica** (ricadendo l'immobile in oggetto in ambito vincolato ai sensi dell'art. 136 lettera c) del D.lgs 42/2004) per le modifiche interne, esterne e cambio d'uso mediante la corresponsione al Comune della sanzione pari a €. 500,00 oltre €. 100,00 di diritti di segreteria e le spese tecniche da corrispondere ad una professionista per la redazione della pratica edilizia (costo pari a €. 1.500,00 circa compreso IVA e oneri accessori).



3. SCIA in sanatoria per le modifiche esterne e il cambio di destinazione d'uso del previsto locale sottotetto in camera al piano secondo dell'edificio mediante la corresponsione al Comune della sanzione (al momento non quantificabile) in funzione del computo metrico delle opere eseguite in difformità oltre €. 100,00 di diritti di segreteria e le spese tecniche da corrispondere ad una professionista per la redazione della pratica edilizia (costo pari a €. 2.000,00 circa compreso IVA e oneri accessori).

Tipologia del bene:

Fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile.

Altezza interna utile: ml. 2,50 - 3,00 piano terra; ml. 2,60 - 2,70 (medio) - 3,90 piano primo; ml. 2,70 (medio) piano secondo.

I piani sono collegati tra loro da scale interne.

Composizione interna:

Piano terra:

Ingresso-cucina, Bagno, Sala, Disimpegno-scale, Pranzo, Disimpegno, Ripostiglio, Centrale Termica.

Piano primo:

Soggiorno, Camera 1, Disimpegno, W.c. 1, W.c. 2, Camera 2.

Piano secondo:

Camera 1, W.c., Balcone.

Tabella superfici nette locali:

Piano Terra

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Ingresso/cucina	Mq. 26,05	Nord-Est	Buono



Bagno	Mq. 4,95	Nord-Est	Buono
Sala	Mq. 20,90	Sud	Buono
Disimpegno/scale	Mq. 10,94	Nord-Ovest	Buono
Pranzo	Mq. 32,30	Sud-Est	Buono
Disimpegno	Mq. 8,46	Interno	Buono
Rispostiglio	Mq. 1,80	Sud	Buono
Centrale Termica	Mq. 4,80	Sud-Est	Buono
Cortile	Mq. 95,00	Nord-Sud-Est- Ovest	Buono

Piano Primo

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno	Mq. 107,10	Nord-Sud-Est- Ovest	Buono
Camera1	Mq. 15,16	Sud-Est	Buono
Disimpegno	Mq. 5,20	Nord	Buono
W.c. 1	Mq. 3,60	Sud	Buono
W.c. 2	Mq. 2,88	Sud	Buono
Camera2	Mq. 14,44	Nord-Sud- Ovest	Buono

Piano Secondo

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Camera	Mq. 17,92	Nord-Sud-Est- Ovest	Buono
W.c.	Mq. 3,24	Nord-Est	Buono
Balcone	Mq. 5,76	Est	Buono

Tipologia del bene:



Locale autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Altezza interna utile: ml. 2,00.

Composizione interna:

Box.

Tabella superfici nette locali:

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Box	Mq. 26,25	Nord-Sud-Ovest	Buona

Tipologia del bene:

Locali ripostiglio ubicati al piano terra di porzione di fabbricato.

Altezza interna utile: ml. 2,10 – 2,55.

Composizione interna:

Ripostiglio 1.

Ripostiglio 2.

Tabella superfici nette locali:

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Ripostiglio 1	Mq. 14,62	Est	Buona
Ripostiglio 2	Mq. 7,52	Ovest	Buona

Tipologia del bene:

Area(cortile) ad uso del fabbricato di cui ai mappali n. 912 sub 2 graffato al mappale n. 2688 sub. 2 e dei ripostigli di cui al mappale n. 914 sub. 2 graffato al n. 3307 sub. 2.

Tabella superfici nette:

	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Cortile	Mq. 85	Nord-Sud-Est-Ovest	Buona



Calcolo delle superfici commerciali ai fini valutativi:

Ai fini valutativi si prende in considerazione la superficie lorda (nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni).

Superficie lorda **Fabbricato ad uso abitazione** che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con cortile:

Corpo principale mq. 270.

Corpo secondario mq. 130.

Balcone piano secondo mq. 6,40

Cortile piano terra mq. 95.

Superficie lorda **Locale autorimessa** ubicata al piano terra del fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra: mq. 31.

Superficie lorda **Locali ripostiglio** ubicati al piano terra di porzione di fabbricato: mq. 33.

Superficie lorda **Area(cortile)** ad uso del fabbricato di cui ai mappali n. 912 sub 2 graffato al mappale n. 2688 sub. 2 e dei ripostigli di cui al mappale n. 914 sub. 2 graffato al n. 3307 sub. 2: mq. 85.

Coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Superficie abitabile = 1,00

Autorimessa = 0,60

Ripostigli = 0,60

Balcone = 0,40

Di conseguenza la superficie commerciale è la seguente:

Corpo principale mq. 270 x 1,00 = mq. 270,00

Corpo secondario mq. 130 x 1,00 = mq. 130,00

Cortile piano terra mq. 95,00



Autorimessa mq. 31,00 x 0,60 = mq. 18,60

Ripostigli mq. 33,00 x 0,60 = mq. 19,80

Cortile mq. 85,00

Per quanto riguarda la struttura portante del fabbricato in oggetto, la stessa è: struttura portante verticale in muratura in pietra e laterizio; struttura portante orizzontale con travi in cemento armato e solai in laterocemento, copertura a tetto in legno 4 fili, manto di copertura in tegole di laterizio tipo "coppo" con lattonerie in rame a sezione tonda, le murature esterne sono finite in intonaco al civile tinteggiato.

I divisori interni sono per le murature portanti in pietra e mattoni e per i tavolati in laterizio.

Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati al civile tinteggiati così come i plafoni con idropittura; i plafoni del locale soggiorno al piano primo sono dotati di decorazioni in gesso.

Nel locale soggiorno al piano primo è presente un camino in stile antico, così come in un angolo del locale pranzo al piano terra (peraltro di tipo normale e non antico).

Le pareti del bagno sono rivestite in parte con piastrelle in klinker e in parte intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle in klinker e cotto con zoccolino battiscopa sempre in klinker e cotto.

Il portoncino di ingresso è in legno in parte cieco e in parte con vetrate termoacustiche di tipo satinato.

I sanitari installati all'interno dei bagni sono in ceramica bianca, i rubinetti sono di tipo cromato, il bagno è dotato di doccia.

Si accede dalla Via Pellini attraverso un cancello carraio in ferro (foto 1) e attraverso una area pavimentata (foto 2) sino al portoncino di ingresso al



piano terra (foto 3) e dallo stesso si accede al disimpegno/cucina (foto 4-5); dallo stesso si accede al bagno e ai locali sala e pranzo (foto 6-7), dal locale sala attraverso una scaletta e un disimpegno ed una scala elicoidale (foto 8) si accede al piano primo (zona camere e w.c. - foto 9-10) mentre sempre dallo stesso attraverso un disimpegno e una scala (foto 11) si accede al piano primo direttamente nel locale soggiorno (foto 12); da una delle camere al piano primo si accede a un balcone

Il contatore Enel è con interruttore differenziale magnetotermico salvavita, l'impianto elettrico è di tipo normale.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono garantiti da una caldaia di tipo autonoma ubicata nel locale Centrale Termica posto al piano terra; l'impianto per l'alimentazione della cucina (fornelli) è a gas-metano, l'acqua calda è garantita da un boiler elettrico.

I serramenti esterni sono in legno alcuni con doppi vetri e alcuni con vetro semplice, i davanzali e le soglie sono pietra.

I serramenti interni (porte) sono in legno massello cieco e in legno massello con inserto in vetro stampato.

Si precisa che alla data del sopralluogo non si sono potuti reperire le certificazione degli impianti e il libretto di caldaia, che senz'altro esistono ma attualmente non sono disponibili.

Nel complesso le finiture e le dotazioni sono buone.

L'autorimessa (Box - foto 13) ha pavimentazione in piastrelle in gres rosso, pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco, porta basculante di ingresso carraio in legno tamburato con inserti in vetro stampato e impianto elettrico di tipo normale.

I locali sgombero hanno accesso dal cortile di cui al maape n. 3307 attraverso una portafinestra in legno e vetro con persiane (foto 14) hanno



pavimentazione in gres, pareti intonacate al civile tinteggiate e impianto elettrico di tipo normale.

Il cortile (foto 15-16) è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato ed è allestito con un barbecue, fontana e un arredo centrale ed è contornato lato strada da un muro in pietra a vista con soprastanti coppi.

Valutazione complessiva del bene:

Posto che il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete, si sono individuati gli aspetti economici più significativi sotto i quali possono essere inquadrati gli immobile oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima; si sono quindi prese in esame le caratteristiche estrinseche, ovvero le caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato la cui importanza discende dal fatto che la domanda è fortemente localizzata e quindi le condizioni dell'ambiente esterno concorrono in misura rilevante a determinare la rispondenza di un immobile alle esigenze delle persone: tra le caratteristiche estrinseche si è esaminato: il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione del fabbricato, il tono sociale della zona, l'accessibilità, la presenza dei servizi essenziali, ecc. ecc.; per le caratteristiche intrinseche sia dell'intero complesso immobiliare che per le porzioni oggetto della presente relazione: la tipologia edilizia, la prospicenza dell'edificio, l'epoca di costruzione, la dotazione degli impianti, il livello a cui è ubicato l'oggetto di stima, le dotazioni sia esterne che interne – ovvero il grado delle finiture, lo stato di manutenzione e conservazione sia delle parti comuni che dell'alloggio – le dotazioni esterne complementari (parcheggi esterni anche se di uso pubblico), la luminosità, la riservatezza, ecc. ecc.; e quindi, dopo aver individuato con



meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dell'immobile, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto; in particolare l'informazioni circa le quotazioni medie di mercato sono tratte da fonti ufficiali quali la C.C.I.A.A. di Varese, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAP) e da agenzie immobiliari operanti nella zona.

La superficie dell'immobile è stata suddivisa per zone di valore omogeneo in base alla tipologia degli ambienti e relative finiture, ad ogni zona è stato assegnato un coefficiente di riduzione o aumento rispetto al parametro base, la somma di tali superfici è stata definita superficie commerciale.

Il valore unitario base è stato stimato in €. 1.100,00/mq di superficie lorda commerciale per il corpo principale dell'edificio abitativo e in €. 900 per il corpo secondario e gli spazi accessori (Box – Ripostigli) e in €. 120,00 per il cortile, valore che tiene conto di tutti i fattori positivi e negativi esposti.

VALUTAZIONE:

Corpo principale mq. 270 x €/mq 1.100,00	=€.	297.000,00
Corpo secondario mq. 130 x €/mq 900,00	=€.	117.000,00
Cortile piano terra mq. 95,00 x €/mq 120,00	=€.	11.400,00
Autorimessa mq. 18,60 x €/mq 900,00	=€.	16.740,00
Ripostigli mq. 19,80 x €/mq 900,00	=€.	17.820,00
Cortile mq. 85,00 x €/mq 120,00	=€.	10.200,00

VALORE TOTALE COMPENDIO	= €.	470.160,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

CONDIZIONI	COEFFICIENTE
------------	--------------



Stato d'uso e manutenzione	1
Stato di possesso	1
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	1
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, eventuali spese condominiali insolute	0,85
Necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	1
Altri oneri o pesi	1

Il coefficiente totale di adeguamento del prezzo del bene applicato è pertanto di 0,85 ovvero: la riduzione del 15% del valore del bene stimato.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del bene si stima al netto della riduzione in: (€. 470.160,00 x 0,85)= €. 399.636,00.

arrotondate per difetto a €. 400.000,00

Il valore totale da utilizzare come base d'asta risulta essere di **€. 400.000,00**
- **quattrocentomila/00 Euro.** -

Il valore totale da utilizzare come base d'asta:

1. nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura, risulta essere di **€. 400.000,00** - **quattrocentomila/00 Euro.** -
2. nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati a carico dell'acquirente, risulta essere di (€. 400.000,00 – €. 1.080,00 – €. 600,00 - €. 100,00 - €. 1.500,00 - €. 1.500,00 - €. 2.000,00) = **€. 393.220,00** - **trecentonovantatremiladuecentoventi/00 Euro.** - (N.B.: si precisa che nell'importo come sopra determinato non sono calcolati gli



oneri e la sanzione (perché al momento non determinabili) per le modifiche esterne e il cambio di destinazione d'uso del previsto locale sottotetto in camera al piano secondo dell'edificio da corrispondere al Comune).

Il sottoscritto Perito Esperto Estimatore, credendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli si rassegna, ma rimane a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale chiarimento.

Fornisce in foglio separato nota spese e competenze con preghiera di liquidazione e porge distinti saluti.

Azzio, 06 Aprile 2023.



Allegati:

1. Fotografia aerea;
2. Estratto di mappa e visure catastali C.T. di Cadegliano Viconago sz. Cadegliano (immobili in oggetto);
3. Planimetrie e Visure Catastali N.C.E.U. fg. 6 di Cadegliano Viconago sz. Cadegliano (immobili in oggetto);
4. Estratto Cartografico Piano delle Regole P.G.T. vigente Comune di Cadegliano Viconago;
5. Licenza Edilizia 244 rilasciata in data 14 Marzo 1975 dal Sindaco del Comune di Cadegliano Viconago ai signori A [REDACTED] [REDACTED] per la sistemazione di vecchio fabbricato sito in Via Pellini G. Pellini;
6. Nulla osta prot. 3035 in data 23 Ottobre 1975 per l'esecuzione dei lavori di variante alla Licenza edilizia di cui sopra;
7. Permesso di Abitabilità rilasciato il 07 Ottobre 1980
8. Attestato di Prestazione n. 1201500002417 valido fino al 31.03.2027;
9. Confronto stato dei luoghi con atti assentiti dal Comune di Cadegliano Viconago per con formità urbanistico-edilizia;
10. Atto di compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio [REDACTED] in Marchirolo in data 28 agosto 1979, Rep. N. 70687 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 17.09.1979 ai n.ri 8545/7034
11. Atto di compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio E [REDACTED] in Marchirolo in data 18 ottobre 1974, Rep. N. 40042 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 13.11.1974 ai n.ri 11881/10299
12. Documentazione Fotografica.

