

RELAZIONE DI PERIZIA

Depositato in Cancelleria

Oggi, 27 MAG 2011

OPERATORE GIUDIZIARIO RM  
(Antonia Pagani)



Esecuzione Immobiliare n. 572/2010

Giudice dell'esecuzione : Dott. Miro Santangelo

Oggetto: Unità Immobiliare sita nel comune di Varese in via Valgella n. 12

Proprietà : (attuale)

[redacted]  
c.f. : [redacted] per la quota di 4/6

[redacted]  
c.f. : [redacted] per la quota di 1/6

[redacted]  
per la quota di 1/6

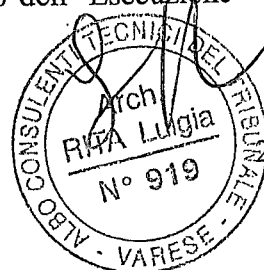
La sottoscritta Arch. Luigia Rita Macchi, libera professionista, con studio in Varese, Vicolo S. Michele 6, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese, in data 15/04/2011 ha ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 572/2010** – Giudice dell'esecuzione : Dott. Miro Santangelo - Tribunale di Varese .

Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, la sottoscritta, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate.

Ha raccolto presso gli uffici tecnici del Comune di Varese tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il giorno 20 maggio 2011 alle ore 15,00 con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese veniva fissato il sopralluogo per la visita dell'immobile pignorato, e alla presenza della proprietaria Sig.ra [redacted] venivano effettuate tutte le necessarie operazioni peritali presso i locali oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Tutto ciò premesso procede a redigere la seguente :



## PERIZIA DI STIMA

### 1. Identificazione del bene oggetto della vendita :

Il bene oggetto di vendita è costituito da una Unità Immobiliare a destinazione residenziale situata al piano rialzato di un Edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale/residenziale sito in Comune di Varese con accesso da via Valgella n. 12.

#### *Identificazione catastale Agenzia del Territorio :*

*La porzione immobiliare oggetto di perizia risulta , attualmente, così censita al Catasto fabbricati*

Comune Censuario ed Amministrativo di VARESE (C9AA) Sez. Urbana VA  
foglio : n. 7

particella : n. 16670 sub. n. 2  
Cat. A/2 Cl. 3 4 vani Rendita : €. 454,48  
indirizzo : via Valgella n. 12 piano PT-S1

#### **Intestazione : (catastale attuale )**

1. [redacted] proprietà per 1/2
2. [redacted] proprietà per 1/2

N.B. In seguito alla morte della signora [redacted]  
avvenuta in data 15 maggio 2007, ereditarono le signore :

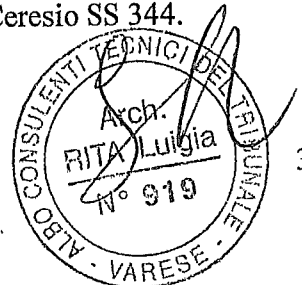
[redacted] e [redacted] PER 1/6  
ciascuna.

La successione in morte della signora [redacted] non  
risulta ancora trascritta in Conservatoria, nè risulta alcun atto di  
accettazione e pertanto manca la continuità delle trascrizioni .

*L'area sulla quale insiste l'Edificio di cui fa parte la porzione immobiliare  
oggetto di perizia risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 9 mappale 18567  
ENTE URBANO di are 3.20.*

### 2. Descrizione sommaria :

L'Immobile oggetto di perizia è parte di un Edificio a destinazione commerciale/residenziale sito nel Comune Varese con accesso da via Valgella n. 12, in zona periferica a circa 100 metri dalla strada statale di Porto Ceresio SS 344.



### 3. Stato di possesso :

Il bene oggetto di perizia risulta attualmente occupato dalla *Sig.ra* [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della quota di proprietà pari ad 1/6.

### 4. Vincolo 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 presenti ad eccezione di quanto indicato ai successivi punti 4.2

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale* : non presenti

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico* : non presenti

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso* : non presenti

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni* :

- a. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 6 maggio 2005 ai numeri 12259/2233 per l'importo totale di Euro 226.000,00.

A favore : SANPAOLO IMI S.P.A.

quota 1/1

Contro :

- [REDACTED]  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- [REDACTED]  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Debitori non datori di ipoteca :

- [REDACTED]



#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.

Nota di trascrizione :

Presentazione n. 66 del 13/12/2010

Registro generale n. 22271

Registro particolare n. 13690

A favore : INTESA SANPAOLO SPA

per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 5/6

Contro :

- [REDACTED]  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 4/6

- [REDACTED]  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

#### 4.2.3 Atto di intervento

**Atto di intervento depositato in Cancelleria il 24 gennaio 2011**

A favore : Condominio Valgella 12, in persona dell'Amministratore pro tempore Rag. Claudio Lia per un importo di € 2.410,77 per capitale , oltre interessi maturati alla domanda al saldo, oltre spese legali per € 471,62 , oltre iva e cpa e successive occorrendo.

Contro :

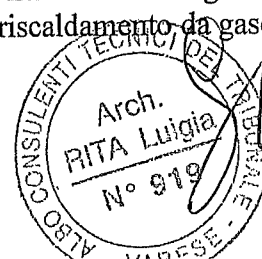
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali :

##### 4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia :

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Varese l' Edificio di cui fa parte l' U.I. oggetto di perizia, risulta essere stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Varese P.G.N. 33867/1962 int. 701 con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 25 novembre 1965.

Il 5 giugno 2003 da parte dell'Amministrazione del Condominio veniva presentata la pratica edilizia di cui al P.G.N: 23862/2003 int. 535 inerente all'adeguamento del locale caldaia per la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio



a gas metano con successivo rilascio da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese del relativo **CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI** pratica n. 11110 del 08 ottobre 2010.  
L'area in cui sorge il Fabbricato è individuata dall'attuale P.R.G. in **ZONA B4.2**

#### **4.3.2. Accertamento di conformità Catastale :**

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento al bene oggetto di perizia risulta presentata **Scheda catastale** con **denuncia di ACCATASTAMENTO del 28/01/1965.**

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, l'Unità Immobiliare oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto ed in particolare alla planimetria depositata in catasto (della quale se ne allega copia) **risulta : CONFORME**.

#### **5. Altre informazioni per l'acquirente :**

Da informazioni rese dall'Amministrazione del Condominio "**STUDIO LIA & C.**" Amministratore pro tempore Rag. Claudio Lia in riferimento alla Unità Immobiliare oggetto della presente perizia risultano :

##### **5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione :**

Le spese ordinarie previste da preventivo approvato gestione 01/09/2010 – 31/08/2011 salvo conguaglio al 31/08/2011 ammontano ad € 1594,49

##### **5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia :**

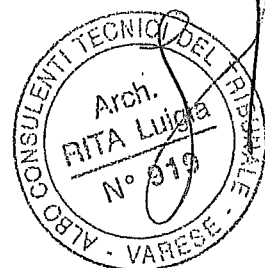
€ 177,77 relativa alla redazione del certificato energetico condominiale con scadenza 31/05/2011.

##### **5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 4.718,22**

Sono in scadenza al 31/05/11 € 177,77  
al 30/06/11 € 398,62

##### **5.4. Altre spese : non presenti**

##### **5.5. Cause in corso : nulla oltre l'Esecuzione Giudiziale in oggetto**





6. Precedenti proprietari :

U.I. mappale 16670 sub. 2

- Situazione degli intestati dal **14 maggio 1979** per atto di compravendita a rogito Notaio Carlo de Mojana di Cologna del 14/05/1979 repertorio n. 23054

1 - [redacted]  
nato a [redacted] il [redacted] usufrutto per 500/1000  
in comunione legale

2 - [redacted]  
nata a [redacted] il [redacted] usufrutto per 500/1000  
in comunione legale

3 - [redacted]  
nata a [redacted] il [redacted] nuda proprietà per 1/1

In seguito alla morte dei signori [redacted] e [redacted]  
la signora [redacted] divenne piena proprietaria a seguito della riunione di  
usufrutto alla nuda proprietà.

- Situazione degli intestati dal **14 aprile 2005** per atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Giani del 14/04/2005 repertorio n. 12248/6842

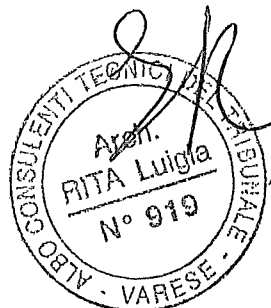
1 - [redacted]  
nata in [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2

2 - [redacted]  
nata in [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2

N.B. In seguito alla morte della signora [redacted]  
avvenuta in data **15 maggio 2007**, ereditarono le signore :

[redacted] e [redacted] PER 1/6  
ciascuna.

La successione in morte della signora [redacted] non  
risulta ancora trascritta in Conservatoria, ne risulta alcun atto di  
accettazione e pertanto manca la continuità delle trascrizioni.



## 7. Descrizione particolareggiata del bene :

Il bene oggetto di stima si compone di un Unità Immobiliare a destinazione residenziale situata al piano rialzato di un Edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale/residenziale sito a Varese con accesso dalla via Valgella ed identificato con il n.12 .

L' Unità Immobiliare ha accesso dal corpo scala/ascensore comune e si compone di :

- Disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno al piano rialzato
- Locale cantina al piano seminterrato.

In riferimento all'utilizzo del bene oggetto di stima si rimanda a quanto dettagliatamente esposto al punto 3.

L'U.I. è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto di acqua calda autonomo con boiler elettrico situato nel locale bagno.

I pavimenti sono in marmo per la zona disimpegno, in marmette per la zona soggiorno, in ceramica per la cucina e il bagno, in legno per la camera.

I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica .

I davanzali sono in marmo.

Le porte interne sono in legno lamine con inserto in vetro.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera e dotati di oscuramenti in avvolgibili di pvc.

L'area in cui sorge il fabbricato è individuata dall'attuale **P.R.G.** in **ZONA B4.2.**

Il Fabbricato si articola su sei piani fuori terra e un piano seminterrato ed è stato realizzato con struttura in C.A e solai in laterocemento .

La copertura è a falde con gronda in cemento e canali e pluviali in rame .

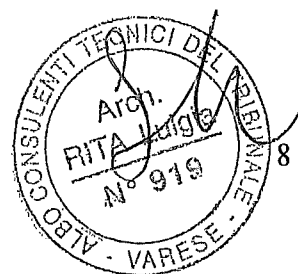
Il Fabbricato, che si trova in buono stato di conservazione, è dotato di impianto di ascensore e di riscaldamento centralizzato .

In riferimento alla **conformità** o meno agli strumenti urbanistici vigenti del bene oggetto di stima , si richiama quanto dettagliatamente esposto al punto 4.3.

## 8. Valutazione complessiva dei beni :

Per la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto :

1. dell'U.I. nella sua attuale consistenza attribuendo un prezzo al metro quadrato secondo l'ubicazione , la destinazione d'uso e lo stato di fatto dell'unità periziata, in base al criterio estimativo corrente, rapportato al prezzo medio corrente di mercato;
2. del bene libero da persone o cose, o comunque da ogni vincolo che possa pregiudicare l'uso e quindi il valore commerciale;
3. dell'esclusione della possibilità di divisioni in lotti in quanto trattasi di singola unità immobiliare a destinazione residenziale di dimensioni già contenute.





**Il valore così determinato ammonta a :**

	Sup. mq.	%	Sup.totale mq.	Valore al mq. €.	Valore totale €.
Piano Rialzato Sup. Lorda Abitabile	77,40	100%	77,40	1.500,00	116.100,00
Piano Seminterrato Sup. Cantina	7,20	50%	3,60	1.500,00	5.400,00
arrotondamento					500,00
<b>Valutazione generale</b>					<b>122.000,00</b>

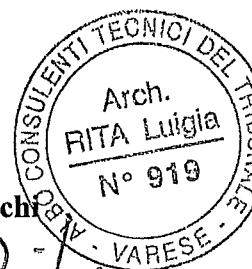
**Il tutto in esecuzione dell'incarico affidato.**

**La presente perizia si compone di n. 9 fogli (questo compreso) più gli allegati.**

Varese, li 24 Maggio 2011

In fede

Arch. Luigia Rita Macchi



*Luigia Rita Macchi*

**Allegati :**

- |  |             |                                   |
|--|-------------|-----------------------------------|
| <b>1. Documentazione catastale :</b>   | <b>1.1.</b> | <b>Estratto di mappa</b>          |
|  | <b>1.2.</b> | <b>Visure N.C.E.U.</b>            |
|  | <b>1.3.</b> | <b>Scheda planimetrica</b>        |
| <b>2. Documentazione urbanistica :</b> | <b>2.1.</b> | <b>Estratto di P.R.G.</b>         |
|  | <b>2.2.</b> | <b>Norme</b>                      |
|  | <b>2.3.</b> | <b>Certificato di abitabilità</b> |
| <b>3. Documentazione fotografica</b>   |             |                                   |