

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare n.275/2011 Reg.Esec.Imm.
Giudice dell'esecuzione dott. Nicola Cosentino

Relazione di Stima

arch. Giuseppe Capellini - via Mazzini n.17 - Castello Cabiaglio (VA) - tel/fax 0332/435409 - email gcapellini@tin.it
Ordine Architetti PPC Varese n.457 Albo C.T.U. Tribunale Varese n.865





Indice

	Introduzione	pag.	2
1	Premessa		4
2	Dati identificativi catastali		5
3	Provenienza		5
4	Proprietà attuale		6
5	Precedenti proprietari		8
6	Vincoli giudiziali - Iscrizioni e Trascrizioni		8
7	Conformità tecnico amministrativa		18
8	Azzonamento urbanistico attuale		20
9	Altre informazioni		21
10	Descrizione degli immobili		26
11	Consistenze		29
12	Criterio di stima		30
13	Le fonti		31
14	Stima della proprietà		33



Procedura esecutiva immobiliare n.275/2011 Reg.Esec.Imm.

Giudice dell'esecuzione dott. Nicola Cosentino

RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto della stima: Immobili siti in Gazzada Schianno (VA) - via Barbieri n.14

Debitore esecutato:

L'III. Sig. Giudice dott. Nicola Cosentino - Tribunale di Varese - con Sua Ordinanza in data 13/09/2016, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.275/2011 - Intesa SanPaolo spa - procedente - contro - esecutato - il sottoscritto arch. Giuseppe Capellini, libero professionista con studio in Castello Cabiaglio (VA) via Mazzini n.17, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n.865.

Il sottoscritto in data 15/09/2016 alle ore 9,00 compariva in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dinanzi all'III.mo Sig. Direttore dott. Carmine Sorice e, dopo il giuramento di rito, accettava l'incarico al fine di riferire 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; con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione;*
- 2 *Descrizione del bene in modo particolareggiato quanto alle caratteristiche generali, esterne ed interne, ai pregi e ai difetti dell'immobile, al grado di finitura, alle caratteristiche costruttive e alla tipologia di materiali utilizzati e di impianti esistenti, ad eventuali vizi costruttivi evidenziati, con indicazione delle caratteristiche della zona, dei principali collegamenti pubblici, dei principali servizi offerti dalla zona; sarà indicata la presenza di materiale, di qualsiasi genere, presente all'interno dell'immobile, di cui si preveda la necessità di rimozione da parte dell'acquirente, precisandosi la presenza di sostanze tossiche o nocive, il cui smaltimento implichi speciali procedure e accorgimenti, con indicazione dei relativi costi; sarà verificata l'esistenza di certificazioni di conformità relative agli immobili nonché di certificazioni sulle prestazioni energetiche dell'edificio, allegandone copia alla relazione ovvero segnalandone l'assenza;*
- 3 *Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e a provvedimento di assegnazione della casa*



- coniugale;
- 4 *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - 5 *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 5.1 *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (con acquisizione e allegare, per consentire i primi accertamenti, eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa, certificato di stato libero; copia dei provvedimenti o degli accordi di separazione/divorzio, con oscuramento delle parti non attinenti ai profili in esame e dai carattere personale);*
 - *atti di asservimento urbanistico;*
 - 5.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*
 - *iscrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento;*
 - *trascrizioni di pignoramenti, anche se trascritti successivamente alla trascrizione del pignoramento sulla base del quale si procede;*
 - 6 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - 7 *In caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della L 28/02/1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2011 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 8 *Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 9 *Acquisizione dell'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 10 *Determinazione del valore di mercato dell'immobile calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, con esposizione analitica degli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Sarà precisata la possibilità di divisione in lotti, con individuazione analitica e catastale degli stessi e determinazione del valore di mercato di ciascun lotto.*



Per l'espletamento del mandato nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla necessaria verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Successivamente ha raccolto presso: l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno (VA), l'Agenzia del Territorio - Ufficio Tecnico Erariale - di Varese, la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Varese, la Camera di Commercio di Varese, operatori immobiliari locali; tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie.

Infine ha proceduto al necessario sopralluogo in data 31/10/2016¹ per la valutazione dello stato e della consistenza degli immobili oggetto di stima.

Ciò detto, il sottoscritto C.T.U. procede a redigere, con riferimento alla data del 03/01/2017, la seguente perizia di stima.

1) Premessa

Oggetto della presente relazione sono gli immobili descritti nell'atto di pignoramento a firma avv. Fausto Marelli depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Varese in data 16/06/2011 e cioè:

*"Piena proprietà di _____ nato a
c.f. _____ residente in*

Comune di Gazzada Schianno N.C.E.U. Sez. SC fg. 4

*- mapp.1752 sub 1 Cat. A/3 vani 6 piano T-1 via Barbieri 14 -
catastalmente via Matteotti n.16*

- mapp.1752 sub 2 Cat. C/6 mq.37 via Matteotti n.16

- mapp.1752 sub 3 piano 1 cat. A/3 vani 6 via Barbieri n.14

Comune di Gazzada Schianno N.C.T. fg. 9

- mapp.1752 - terreno are 4 centiare 90

- mapp.2303 - terreno centiare 40

Comune di Malnate

.... omissis

Comune di Malnate

.... omissis

Comune di Varese

.... omissis

Ciò si intende esteso a tutte le accessioni, attinenze, pertinenze e costruzioni sui detti immobili, ed a quant'altro si considera immobile per destinazione. Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto e in diritto".

¹ Cfr. Allegato n.1 - verbale di sopralluogo



Ai sensi dell'art.567, secondo comma, Codice Procedura Civile, la documentazione verificata in atti è idonea.

2) Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari costituenti oggetto della presente relazione sono situate nel Comune Amministrativo di Gazzada Schianno e censuario di Schianno (VA), in via Barbieri n.14 e così censite:

- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 1 - categoria A/3 - Classe 3 - consistenza 6 vani - Rendita €325,37 - via Matteotti n.16 - piano T-1-S1 - *variazione toponomastica del 02/03/2011 prot. n.VA0188769 in atti dal 02/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.108734.1/2011)*;
- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 2 - categoria C/6 - Classe 3 - consistenza 37 mq - sup. catastale mq 45 - Rendita € 38,22 - via Matteotti n.16 - piano S1 - *variazione toponomastica del 02/03/2011 prot. n.VA0188772 in atti dal 02/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.108736.1/2011)*;
- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 3 - categoria A/3 - Classe 4 - consistenza 6 vani - sup. catastale Totale: mq 114, Totale escluse aree scoperte mq.109 Rendita €387,34 - via Barbieri n.14 - piano 1;
- N.C.T. - foglio 9 - particella 2303 - qualità Classe FU D ACCERT - superficie are 00 ca 40 - Reddito Domenicale € == - Reddito Agrario € ==;
- N.C.T. - foglio 9 - particella 1752 - qualità Classe ENTE URBANO - superficie are 04 ca 90 - Reddito Domenicale € == - Reddito Agrario € ==;

proprietario per 1/1.

3) Provenienza

Con:

- dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Varese il 13/09/1976, registrata al n.62 vol.31 e trascritta presso la Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Varese il 13/12/1976 ai nn.1000/9327;

- dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Varese il 07/05/2008, registrata al n.530 vol.2008 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28/08/2008 ai nn.19123/11987;
- domanda giudiziale - accertamento diritti reali - in data 09/04/2016 rep. n.5695/2013 Ufficiali Giudiziari di Varese c.f. 80011340124 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 24/06/2013 al n.9369 Reg. Gen. - n.6581 Reg. Part.;
- atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità - in data 05/03/2016 rep.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/2016 al n.5924 Reg. Gen. - n.4107 Reg. Part.
- atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità - in data 05/03/2016 rep.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/2016 al n.5925 Reg. Gen. - n.4108 Reg. Part.

- è divenuto proprietario per 1/1 degli immobili di cui al punto 2) precedente.

4) Proprietà attuale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate:

Comune Censuario di Schianno:

- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 1 - categoria A/3 - Classe 3 - consistenza 6 vani - Rendita €325,37 - via Matteotti n.16 - piano T-1-S1 - *variazione toponomastica del 02/03/2011 prot. n.VA0188769 in atti dal 02/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.108734.1/2011);*
- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 2 - categoria C/6 - Classe 3 - consistenza 37 mq - sup. catastale mq 45 - Rendita € 38,22 - via Matteotti n.16 - piano S1 - *variazione toponomastica del 02/03/2011 prot. n.VA0188772 in atti dal 02/03/2011 variazione di*



toponomastica richiesta dal Comune (n.108736.1/2011);

- N.C.E.U. - sez. Urbana SC - foglio 4 - particella 1752 sub 3 - categoria A/3 - Classe 4 - consistenza 6 vani - sup. catastale Totale: mq 114, Totale escluse aree scoperte mq. 109 Rendita €387,34 - via Barbieri n.14 - piano 1;
- N.C.T. - foglio 9 - particella 2303 - qualità Classe FU D ACCERT - superficie are 00 ca 40 - Reddito Domenicale €== - Reddito Agrario €==;
- N.C.T. - foglio 9 - particella 1752 - qualità Classe ENTE URBANO - superficie are 04 ca 90 - Reddito Domenicale €== - Reddito Agrario €==;

in forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - specificata con:

- domanda giudiziale - accertamento diritti reali - in data 09/04/2016 rep. n.5695/2013 Ufficiali Giudiziari di Varese c.f. 80011340124 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 24/06/2013 al n.9369 Reg. Gen. - n.6581 Reg. Part.;
- atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità - in data 05/03/2016 rep.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/2016 al n.5924 Reg. Gen. - n.4107 Reg. Part.;
- atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità - in data 05/03/2016 rep.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/2016 al n.5925 Reg. Gen. - n.4108 Reg. Part.;

risultano di proprietà del

proprietario per 1/1.

Con Certificato in data 15/11/2016 l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Urbania (PU) ha Certificato che il Sig. _____ è coniugato con la Sig.ra _____ e che con dichiarazione resa nell'atto di



matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni².

5) Precedenti proprietari

Al ventennio le unità immobiliari di cui al punto 2 precedente risultavano di piena proprietà dei Signori:

- Sig.ra

- Sig.

in ragione di 2/4 ciascuno in forza di atto di donazione a rogito dott. Luigi Zanzi, Notaio in Varese, in data 24/10/1963 n.41591/10607 rep, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 14/01/1964 ai nn.493/429.

In seguito alla morte del Sig. _____ avvenuta in data 14/03/1976, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Varese il 13/09/1976, registrata al n.62 vol.31 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 13/12/1976 ai nn.1000/9327, ereditarono i Sigg. _____ in ragione di 1/4 ciascuno.

A seguito della morte della Sig.ra _____ avvenuta in data 09/05/2007, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Varese il 07/05/2008, registrata al n.530 vol.2008 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28/08/2008 ai nn.19123/11987, ereditò il Sig. _____ la quota di 3/4, divenendo così proprietario esclusivo.

6) Vincoli giudiziali - Iscrizioni e trascrizioni³

- Iscrizioni

a) Contro

- 1) Atto di costituzione di ipoteca in data 18/09/1985 al n.50162/2213 di rep. del dott. Italo Zonda Notaio in Milano, registrato a Milano in data 02/10/1985 al n.21706 iscritto presso la Conservatoria dei Registri

² Cfr. Allegato n.2 - Comune di Urbana (PU) - Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio

³ Cfr. Allegato n.3 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese - Ispezioni ipotecarie



Immobiliari di Varese in data 16/11/1985 al n.10764 Reg. Gen. -
n.1411 Reg. Part.

Ipoteca: capitale £ 30.000.000 - spese == - totale £ 30.000.000

A favore: - con sede a legale
e sede amministrativa a c.f.

Contro:

- per la quota di 1/1 di proprietà:

- diritto di soprizzo di un piano sul fabbricato sito in Comune di Gazzada Schianno (VA), censuario di Schianno e censito, tale fabbricato su cui si esplica il diritto di soprizzo, al NCEU alla partita n.501 come segue: fg.4, via Matteotti n.16/c, mapp.1752/1, piani T1-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, RC £.1752

2) Atto notarile pubblico ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo - in data 18/04/1988 al n.49695/6794 di rep. del dott. Michele Capasso Notaio in Milano, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 05/05/1988 al n.6034 Reg. Gen. - n.1095 Reg. Part.

Ipoteca volontaria: capitale £ 67.000.000 - totale £ 134.000.000

A favore:

Contro:

per la quota di 1/2 di proprietà e

per la quota di 1/2 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - n. vani 6 - via Barbieri n.14;

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - mq. 37 - via Barbieri n.14;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 4 - partic. 1752 - via Barbieri n.14;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 4 - partic. 2303 - via Barbieri n.14;

ANNOTAZIONE presentata il 10/10/1996 reg. part. n.1896, reg. gen. n.12410 per CANCELLAZIONE TOTALE



- 3) Atto notarile pubblico ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo - in data 03/04/1996 al n.25433 di rep. del dott. Giacomo Longo Notaio in Varese, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 04/04/1996 al n.4874 Reg. Gen. - n.735 Reg. Part.

Ipoteca volontaria: capitale £ 200.000.000 - totale £ 400.000.000

A favore:

Contro:

per la quota di 1/2 e di 1/1 di proprietà e

per la quota di 1/2 di proprietà - Debitori non datori di

ipoteca;

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. B - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - via Matteotti n.16;

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. B - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - via Matteotti n.16;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - mq.490;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - mq.40;

Unità negoziale n.2

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. B - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - via Barbieri n.14;

- 4) Atto notarile pubblico ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo - in data 29/10/1998 al n.26720 di rep. del dott. Giacomo Longo Notaio in Varese, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 30/10/1998 al n.14401 Reg. Gen. - n.3389 Reg. Part.

Ipoteca volontaria: capitale £ 250.000.000 - spese £ 375.000.000 - totale £ 625.000.000

A favore:

Contro:

per la quota di 1/4 unità negoziale n.1 e di 1/1



unità negoziale n.2 di proprietà e|

- per la quota di 3/4 unità

negoziale n.1 di proprietà - Debitori non datori di ipoteca

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Matteotti n.16 - piano T-1;

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via Matteotti n.16 - piano S1;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - mq.490;

Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - mq.40;

Unità negoziale n.2

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano 1.

- 5) Atto notarile pubblico ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - in data 21/07/2005 al n.4472/2431 di rep. del dott. Vincenzo Ialenti Longo Notaio in Trezzano sul Naviglio (MI), iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 30/07/2005 al n.22450 Reg. Gen. - n.4868 Reg. Part.

Ipoteca volontaria: capitale €500.000,00 - totale €750.000,00

A favore:

Contro:

per la quota di 1/4 unità negoziale n.1 e di 1/1

unità negoziale n.2 di proprietà e|

- per la quota di 3/4 unità

negoziale n.1 di proprietà - Debitori non datori di ipoteca

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano T1 - S1;

Unità negoziale n.2

Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano 1.



- 6) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di Milano - c.f. 80151430156 - in data 24/10/2009 rep. n.23112 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 29/12/2009 al n.24119 Reg. Gen. - n.5527 Reg. Part.

Ipoteca giudiziale: capitale € 192.659,28 - spese € 2.334,00 - totale € 194.993,28

A favore:

Contro:

per la quota di 1/1 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - viale Giacomo Matteotti n.16 - piano T,1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - viale Giacomo Matteotti n.16 - piano S1;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 -

mq.490;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 -

mq.40;

Immobile n.6 - ... omissis ...

Immobile n.7 - ... omissis ...

Immobile n.8 - ... omissis ...

Immobile n.9 - ... omissis ...

Immobile n.10 - ... omissis ...

- 7) Annotazione a iscrizione del 29/12/2009 (punto precedente 6) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 27/03/2014 rep. n.3592 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 12/05/2014 al n.6281 Reg. Gen. - n.848 Reg. Part.

Valore degli immobili liberati €25.000,00



- 8) Annotazione a iscrizione del 29/12/2009 (punto precedente 6) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 28/05/2015 rep. n.3638 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 04/09/2015 al n.12532 Reg. Gen. - n.1873 Reg. Part.

Valore degli immobili liberati €76.000,00

- 9) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 15/03/2011 rep. n.577/2010 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 28/03/2011 al n.5404 Reg. Gen. - n.1310 Reg. Part.

Ipoteca giudiziale: capitale €89.502,17 - totale €115.000,00

A favore:

Contro:

per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale

n.1 e

per la quota di 1/2 di proprietà unità negoziale n.2

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via G. Matteotti - piano T1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via G. Matteotti n.16;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Giannino Barbieri n.14 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - 4 are 90 centiare;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - 40 centiare;

Immobile n.6 - ... omissis ...

Immobile n.7 - ... omissis ...

Immobile n.8 - ... omissis ...

Immobile n.9 - ... omissis ...



Immobile n.10 - ... omissis ...

Unità negoziale 2

... omissis

- 10) Annotazione a iscrizione del 28/03/2011 (punto precedente 9) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 27/03/2014 rep. n.3592 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 12/05/2014 al n.6282 Reg. Gen. - n.849 Reg. Part.

Valore degli immobili liberati €25.000,00

- 11) Annotazione a iscrizione del 28/03/2011 (punto precedente 9) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 28/05/2015 rep. n.3638 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 04/09/2015 al n.12533 Reg. Gen. - n.1874 Reg. Part.

Valore degli immobili liberati €76.000,00

- 12) Annotazione a iscrizione del 28/03/2011 (punto precedente 9) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 16/06/2016 rep. n.1981 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 08/09/2016 al n.14385 Reg. Gen. - n.2052 Reg. Part.

Valore degli immobili liberati €115.000,00

- Trascrizioni

a) A favore

- 1) Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - dell'Ufficio del Registro di Varese in data 07/05/2008 rep. n.530/2008/8 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 20/08/2008 al n.19123 Reg. Gen. - n.11987 Reg. Part.

A favore:

per la quota di 3/4 di proprietà

Contro:

per la quota di 3/4 di proprietà

Per l'intera proprietà immobile:



Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - SC;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - SC;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - 490 centiare;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - 40 centiare;

Devoluzione ex Lege: sogg. n.1 figlio

- 2) Atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità - in data 05/03/2016 rep. n.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/04/2016 al n.5924 Reg. Gen. - n.4107 Reg. Part.

A favore:

per la quota 1/4 e

per la quota di

1/4 di proprietà

Contro:

per la quota di 1/2 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Matteotti n.16 - piano T1S1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via Matteotti n.16 - piano S1;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.4 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - Ente Urbano - 490 are;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - 40 centiare;

Con la presente sentenza si accerta e dichiara che _____ *ha*
tacitamente accettato l'eredità del _____ *deceduto in data*
14/02/1976 e che ai sensi dell'art.479 del Codice Civile ha accettato anche



per conto della *deceduta senza aver accettato*
l'eredità.

- 3) Atto giudiziario - sentenza declaratoria di accettazione tacita di eredità
- in data 05/03/2016 rep. n.277 Tribunale di Varese c.f. 80100530122
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in
data 13/04/2016 al n.5925 Reg. Gen. - n.4108 Reg. Part.

A favore:

per la quota di 3/4 di proprietà

Contro:

- per la quota di 3/4 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.
1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Matteotti n.16 - piano T1S1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.
1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via Matteotti n.16 - piano S1;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.
1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.4 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 -
Ente Urbano - 490 are;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 -
40 centiare;

Con la presente sentenza si accerta e dichiara che il *ha*
tacitamente accettato l'eredità della *deceduta in*
data 09/05/2007.

b) Contro

- 1) Atto giudiziario: Verbale di pignoramento immobili in data 09/06/2011
rep. n.3083/2011 Tribunale di Varese c.f. 80100530122 trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data
28/06/2011 al n.11677 Reg. Gen. - n.7051 Reg. Part.

A favore:

Contro:

- per la quota di 1/1 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:



Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Matteotti n.16 - piano T1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via Matteotti n.16;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic. 1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - 4 are 90 centiare;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 - 40 centiare;

Immobile n.6 - ... omissis ...

Immobile n.7 - ... omissis ...

Immobile n.8 - ... omissis ...

Immobile n.9 - ... omissis ...

Immobile n.10 - ... omissis ...

- 2) Annotazione a iscrizione del 28/06/2011 (punto precedente 1) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 27/03/2014 rep. n.3592 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 12/05/2014 al n.6282 Reg. Gen. - n.847 Reg. Part.
Valore degli immobili liberati €25.000,00
- 3) Annotazione a iscrizione del 28/05/2015 (punto precedente 1) per restrizione di beni derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Varese - c.f. 80100530122 - in data 28/05/2015 rep. n.3638 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 04/09/2015 al n.12531 Reg. Gen. - n.1872 Reg. Part.
- 4) Domanda giudiziale - accertamento di diritti reali - in data 29/04/2013 rep. n.5695/2013 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese c.f. 80011340124 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 24/06/2013 al n.9369 Reg. Gen. - n.6581 Reg. Part.



per la quota di 1/1 di proprietà

Per l'intera proprietà immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 1 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano T1;

Immobile n.2 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 2 - C6 - consist. mq.37 - via Barbieri n.14;

Immobile n.3 - Comune di Gazzada Schianno - cat. U - sez. SC - fg. 4 - partic.

1752 sub 3 - A3 - consist. 6 vani - via Barbieri n.14 - piano 1;

Immobile n.4 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 1752 - 4

are 90 centiare;

Immobile n.5 - Comune di Gazzada Schianno - cat. T - fg. 9 - partic. 2303 -

40 centiare;

Con il presente atto si vuole accertare e dichiarare che il convenuto ha tacitamente accettato puramente e semplicemente l'eredità dei signori|

il e deceduto il| e

il deceduta il ed è

perciò divenuto unico proprietario dei beni già descritti nell'atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore il 09/06/2011 e trascritto in data 28/06/2011 ai nn. 11677/7051.

Conformità tecnico amministrativa

Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno effettuato in data 21/10/2016⁴ sono state verificate le seguenti pratiche edilizie:

a) Pratica edilizia n.529⁵

- Nulla Osta per esecuzione lavori - costruire casa civile abitazione sul terreno di cui al mapp.1752 - in data 28/11/1963 intestata a

- verbale di ispezione in data 28/08/1964 dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale in cui si attesta che "la casa ispezionata è composta da tre vani utili al piano terra (garage, cantina, lavanderia e

⁴ Cfr. Allegato n.4 - Accesso agli atti in data 21/10/2016 prot. Comune n.7907

⁵ Cfr. Allegato n.4 - Copia per estratto Prat. Ed. n.529



centrale termica) e da quattro vani utili (oltre al bagno/WC) al primo piano”;

- Decreto di abitabilità (con decorrenza dal 28/08/1964) in data 09/09/1964.
- b) Pratica Edilizia n.1040⁶
- Nulla Osta per esecuzione lavori - costruire un sopralzo di casa di civile abitazione sui mapp.1752-1751/c - in data 14/08/1970 intestata a
 - Decreto di abitabilità (con decorrenza dal 05/04/1972) in data 05/04/1972.
- c) Pratica Edilizia n.625⁷
- Autorizzazione per esecuzione lavori - costruzione di un pollaio prefabbricato in cemento - in data 13/11/1964 intestata a
 - |
 - Decreto di abitabilità (con decorrenza dal 05/04/1972) in data 05/04/1972.

Sulle unità immobiliari non risulta siano stati avviati dal Comune di Gazzada Schianno procedimenti amministrativi relativi alla realizzazione di eventuali opere abusive ovvero difformi da quelle autorizzate.

Pur tuttavia occorre segnalare che durante il corso del sopralluogo effettuato in data 23/04/2013 si è constatata:

1) Terreno di pertinenza:

L'area di pertinenza del fabbricato principale è costituita dai terreni di cui ai mapp.1752 e parte 2552 (ex 1751/c)⁸. L'atto di pignoramento indica solo il mapp.1752. Il mapp.2552, tuttora intestato in Catasto Terreni alla

è, di fatto, nella disponibilità del

Sig. (si rimanda al successivo paragrafo §9 *Altre informazioni*).

⁶ Cfr. Allegato n.4 - Copia per estratto Prat. Ed. n.1040

⁷ Cfr. Allegato n.4 - Copia per estratto Prat. Ed. n.625

⁸ Cfr. Allegato n.4 - Il mapp. 1751/c è anche indicato nel Nulla Osta n.1040

⁹ Cfr. Allegato n.3 - Sezione terreni - visura mapp.2551-2552



2) Fabbricati:

a) *prat.592* - la situazione esistente è corrispondente a quanto indicato nel progetto allegato al Nulla Osta del 28/11/1963, salvo: la non realizzazione del piano primo; un modesto incremento di volume al piano terra; la modifica delle facciate.

La situazione attuale viene evidenziata nell'allegata planimetria - rilievo stato attuale piano terra (rialzato)¹⁰;

b) *prat.1040* - la situazione esistente è corrispondente a quanto indicato nel progetto allegato al Nulla Osta del 14/08/1970, salvo: una diversa distribuzione dei locali interni. La situazione attuale viene evidenziata nell'allegata planimetria - rilievo stato attuale piano primo¹¹;

c) *prat.625* - la situazione esistente è corrispondente a quanto indicato nel progetto allegato all'Autorizzazione del 13/11/1964, salvo una diversa localizzazione del manufatto sul terreno di proprietà. La situazione attuale viene evidenziata nell'allegata planimetria¹².

Il Responsabile dell'Area Tecnica ha confermato che, stante la realizzazione dell'edificio in epoca antecedente al 1977, il cosiddetto "stato attuale" è riferibile alla situazione certificata con la pratica n.1040 (Nulla Osta del 14/08/1970) che attesta che l'edificio è composto da due piani fuori terra e da uno seminterrato.

Per quanto è stato possibile verificare non sussistono le condizioni di nullità di cui all'art.40, Legge 47/1985 ed all'art.46, comma 1, D.P.R. 380/2001.

8) **Azzonamento urbanistico attuale**

La verifica urbanistica tiene conto del P.G.T. vigente approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 21/03/2014 divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi - n.47 del 19/11/2014 che inserisce gli immobili in zona "ADI - Ambito della residenza diffusa"¹³ e gli interventi ammessi e le relative

¹⁰ Cfr. Allegato n.3 - planimetrie N.C.E.U. e Cfr. Allegato n.4 - schema grafico stato attuale u.i.

¹¹ Cfr. Allegato n.3 - planimetrie N.C.E.U. e Cfr. Allegato n.4 - schema grafico stato attuale u.i.

¹² Cfr. Allegato n.3 - planimetrie N.C.E.U. e Cfr. Allegato n.4 - schema grafico stato attuale u.i.

¹³ Cfr. Allegato n.4 - Comune di Gazzada Schianno - Estratto PGT vigente



modalità sono regolati dagli artt.18 e 19 dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole.

9) Altre informazioni

a) Con Certificato in data 15/11/2016 l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Urbania (PU) ha Certificato che _____ è coniugato con la _____ e che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni¹⁴.

Nello stesso atto si certifica che con atto in data 18/03/2008, ricevuto dal Notaio Tomaso Bortoluzzi del distretto notarile di Varese, gli sposi _____ hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile; l'ispezione ipotecaria ha evidenziato il non inserimento delle unità immobiliari oggetto della presente relazione¹⁵;

b) Per il fabbricato principale oggetto della presente relazione, non risultano spese condominiali.

c) I costi di gestione relativi all'immobile possono essere così indicativamente segnalati: spese di riscaldamento circa €3.000,00 annui; spese di acqua potabile circa €200,00 annui; spese per l'energia elettrica circa €1.200,00 annui.

d) Non si sono riscontrati certificazioni relative agli impianti (eseguiti in data precedente all'emanazione della normativa relativa agli impianti).

e) Occorre prevedere il rifacimento della copertura con la rimozione (in sicurezza) delle lastre di eternit.

f) Le planimetrie catastali delle unità immobiliari si riferiscono:

- mapp.1752 sub 1 appartamento al piano terra (rialzato) con superfici accessorie (cantine, CT/lavanderia, bagno, ingresso) al piano seminterrato;
- mapp.1752 sub 2 garage al piano seminterrato;
- mapp.1752 sub 3 appartamento al piano primo.

¹⁴ Cfr. Allegato n.2 - Comune di Urbania (PU) - Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio

¹⁵ Cfr. Allegato n.2 - Ispezione ipotecaria atto di costituzione fondo patrimoniale



Lo schema planimetrico allegato alla presente¹⁷ indica che la recinzione della proprietà è estesa ai mapp.1752 e 2552 (in parte).

Si sottolinea:

- mapp.1752

Così come indicato nel precedente § 5 il terreno di cui al mapp.1752 viene trasferito con atto di donazione dai

e da questi ultimi al

con le relative successioni apertesi con il decesso

dei genitori.

Su questo terreno viene edificato il fabbricato oggetto della presente relazione.

- mapp.2552

Con tipo di frazionamento in data 20/03/1964 mod.8 n.11585 e mod.12 n.11 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Varese in data 10/06/1964 coi nn.15288 mod.8 e 16 mod.12, il mapp.1751 è stato suddiviso in tre particelle:

- 1) mapp.1752/a variato dall'UTE in data 30/04/1983 in mapp.1751 - oggetto di trasferimento al altra proprietà con atto a rogito dott. Luigi Zanzi, Notaio in Varese, in data 16/06/1964 n.44268/10925 rep., registrato a Varese il 06/07/1964 al n.82 vol.243, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17/07/1964 ai nn.5751/5138. Nell'atto sopra citato si precisa che *"... Patti speciali: 1) la striscia di terreno della larghezza costante di metri cinque = mt.5 = racchiusa fra i segmenti congiungenti i punti E=F=A=D, colorata in giallo sul tipo planimetrico qui allegato =A= ed a parte del mappale di Schianno n.1751/c (ora mapp.2552) di ett.=.04.40, di proprietà della venditrice, viene gravata di servitù di passo e transito, con ogni compatibile mezzo a favore del mappale di Schianno n.1751/a (ora*

¹⁷ Cfr. Allegato n.4 - Schema grafico stato attuale area di pertinenza



mapp.1751) qui compravenduto. 2) la porzione di terreno della costante larghezza di metri 3 =mt.3= racchiusa fra i segmenti congiungenti i punti E=G=H=B=A=F=, in colore ciclamino nel tipo allegato =A= contraddistinta con il mappale di Schianno n.1751/b (ora mapp.2551) di ett.=.00.70, e destinato a nuova strada comunale, - viene gravata di servitù di passo e scarico con ogni compatibile mezzo a favore del mappale di Schianno n.1751/a (ora mapp.1751), qui compravenduto e ciò sintantoché detta zona gravata di servitù sarà di proprietà della venditrice o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La servitù qui costituita verrà però a decadere nel momento che il detto mappale di Schianno n.1751/b (ora mapp.2551) sarà ceduto al Comune di Gazzada Schianno per formazione e allargamento di nuova sede stradale (nuova strada comunale).

3) Il fondo qui compravenduto potrà inoltre scaricare con tubazioni sotterranee di fognatura attraverso il mappale di Schianno n.1751/c (ora mapp.2552) di ett.=.04.40 della venditrice e più precisamente lungo il confine col mappale di Schianno n.1234/a (ora mapp.1234 altra proprietà) e in prosecuzione della linea B=C in tipo allegato =A= fino a raccordarsi con la tubazione esistente sul confine ovest del mappale di Schianno n.1751/c (ora mapp.2552). ...”¹⁸

- 2) mapp.1751/b variato dall’UTE in data 30/04/1983 in mapp.2551 - porzione della strada via Barbieri dalla quale si accede al mapp.2552 ancora di proprietà della
- 3) mapp.1751/c variato dall’UTE in data 30/04/1983 in mapp.2552 - porzione dell’area di pertinenza ancora di proprietà della

¹⁸ Cfr. Allegato n.2 - Copia Atto di compravendita in data 16/06/1964



I mapp.2551-2552 non sono mai stati inseriti nelle dichiarazioni di successione intervenute dopo il 14/03/1974 a seguito dei decessi degli eredi.

Nella stima delle unità immobiliari (mapp.1752 sub1-2 e mapp.1752 sub3) il sottoscritto ha tenuto conto della pertinenzialità dei terreni di cui ai mapp.1752 e 2552.

- i) Con contratto di locazione in data 29/04/2013¹⁹ ha concesso in locazione "... i locali facenti parte dello stabile sito in Gazzada Schianno via Barbieri n.14 situati al piano terra e primo piano così composti: cucina, tinello, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, cantina, ingresso, terrazzi e giardino. Così censito: sez. Urbana Gazzada, foglio 4, part.17/32 sub. 1, cat. A/3, classe 3; foglio 4, part.17/52 sub 2 , cat. C6 ... La locazione ha la durata di anni 4 dal 01/05/2013 al 30/04/2017. ... Il canone annuo è stabilito in € 2.400,00 annuo ... aggiornato annualmente a partire dal 01/05/2014 ... Ai sensi dell'art.2, primo comma della Legge 09/12/1988 n.431, la locazione alla sua prima scadenza sarà rinnovata per altri anni 4 (quattro) ..." al

Il contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese in data 15/05/2013 al n.2112.

- j) In vigenza del contratto di cui alla precedente lett. d), in data 01/05/2016²⁰ il ... ia concesso in locazione "... i locali facenti parte dello stabile sito in Gazzada Schianno via Barbieri n.14 situati al piano terra e primo pian così composti: cucina, tinello, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, cantina, ingresso, terrazzi e giardino. Così censito: sez. Urbana Gazzada, foglio 4, part.17/32 sub. 1, cat. A/3, classe 3; foglio 4, part.17/52 sub 2 , cat. C6 ... La locazione ha la durata di anni 9 dal 01/05/2016 al 30/04/2025. ... Il canone annuo è stabilito in € 1.800,00 annuo ... con questa quota di affitto viene concordato che durante il periodo di locazione (9+9) vengano eseguiti i lavori a seguito

¹⁹ Cfr. Allegato n.2 - Copia contratto di locazione in data 29/04/2013

²⁰ Cfr. Allegato n.2 - Copia contratto di locazione in data 01/05/2016



elencati a carico del conduttore: la sistemazione del dislivello del terreno retrostante della casa, il cappotto termico da eseguirsi in facciata e la ristrutturazione interna del primo piano ... Le parti convengono che il canone sia fisso per tutta la durata ... Ai sensi dell'art.2, primo comma della Legge 09/12/1988 n.431, la locazione alla sua prima scadenza sarà rinnovata per altri anni 9 (nove) ...” al

Il contratto di locazione è stato registrato all’Agenzia delle Entrate di Varese in data 20/05/2016 al n.3132.

10) Descrizione degli immobili

Il fabbricato in cui le unità immobiliari sono inserite è ubicato nel Comune Amministrativo di Gazzada Schianno (VA) in via Barbieri n.14, in zona baricentrica rispetto ai nuclei storici di Gazzada e di Schianno.

Positiva la valutazione del contesto urbano, caratterizzato da una edificazione rada prevalentemente mono/bifamigliare e dalla vicinanza con i principali servizi che questo nucleo urbano di media dimensione²¹ offre. Dista circa 200 metri dal Palazzo Comunale, dalle scuole dell’obbligo, dalla fermata del servizio di autopulman verso Varese e da strutture commerciali di prima necessità (alimentari, parrucchiere, ecc.). Entro un raggio di 600 m si trovano la stazione ferroviaria Milano-Varese delle Ferrovie dello Stato, strutture sanitarie (ambulatori, farmacia), culturali e commerciali, religiose.

L’edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, con due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Le strutture portanti verticali sono in laterizio in mattoni pieni (sotterraneo in calcestruzzo) e le solette in laterocemento. La copertura è con struttura in legno e manto in lastre di cemento-amianto.

Dalla via Barbieri si entra, attraverso un corsello privato (di proprietà - mapp.2552) asfaltato, nell’area di pertinenza (giardino con zone a verde e percorsi pedonali e carrai in ghiaietto) degli immobili²². Al fabbricato si

²¹ Comune di Gazzada Schianno - sup. terr. 4,84 Km²; 4650 ab. circa

²² Cfr. Allegato n.5 - Documentazione fotografica - foto nn.1-2



accede attraverso una loggia al piano terra (rialzato)²³:

- a) Al piano seminterrato si trovano il garage, la lavanderia e la centrale termica, un bagno con WC e doccia, due locali ripostiglio. I pavimenti dei locali sono in battuto di cemento ad eccezione di quello del bagno che è in piastrelle di grés porcellanato. Nel bagno non c'è il rivestimento. Pareti con intonaco rustico; impianto elettrico parte in traccia parte esterno; impianto idrico-sanitario; assenza di ulteriori impianti. I serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice. Si raggiungono i piani superiori attraverso una scala interna con gradini in graniglia di cemento.
- b) Al piano terra (rialzato) si trova un primo appartamento composto da: locali di abitazione, bagno con doccia, ripostigli. L'accesso avviene dalla scala interna posta all'ingresso dello stesso piano terra e che collega tutti i piani. I pavimenti sono in piastrelle di grés porcellanato, in piastrelle di cemento e graniglia, in tappeto di moquette. Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di grés smaltato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice. I balconi (lato est ed ovest) hanno il pavimento in grés smaltato ed il parapetto in ferro a disegno semplice. L'impianto elettrico è sotto traccia; i caloriferi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa. In generale i locali sono in buone condizioni igienico-sanitarie e di manutenzione.
- c) Al piano primo si trova il secondo appartamento composto da: cucina (con dispensa), pranzo, soggiorno, due camere da letto, bagno con vasca (idromassaggio), WC e bidet oltre al lavello. L'accesso all'appartamento avviene attraverso la scala cui si accede dall'appartamento del piano terra²⁴. Sono stati realizzati interventi di manutenzione con modifica parziale delle partiture interne (rispetto al progetto del 1970). I pavimenti in tutti i locali (anche in bagno e cucina) sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice. I balconi (lato est ed ovest) hanno il pavimento in grés smaltato ed il parapetto in ferro a disegno

²³ Cfr. Allegato n.5 - Documentazione fotografica - foto n.2

²⁴ Cfr. Allegato n.5 - Documentazione fotografica - foto n.22



semplice. L'impianto elettrico è sotto traccia; i caloriferi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa. In generale i locali sono in buone condizioni igienico-sanitarie e di manutenzione.

In generale in tutto il fabbricato l'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con allacciamento alla rete comunale del gas metano ed i caloriferi radianti sono in ghisa; l'impianto idrico è collegato alla rete di adduzione dell'acqua potabile del Comune di Gazzada Schianno.

La superficie netta calpestabile delle unità immobiliari di cui alla presente perizia è così sintetizzabile:

mapp.1752 sub 1	sup. calpestabile
Piano terra (rialzato)	
Ingresso	6,75
Ripostiglio (cucina)	16,70
Ripostiglio (camera)	16,15
Soggiorno/ripostiglio (pranzo)	38,60
Bagno	4,65
Balconi	14,10
Piano seminterrato	
Ingresso	5,90
Ripostiglio 1	16,10
Cantina 2	15,80
Bagno	4,65
CT / Lavanderia	11,60

mapp.1752 sub 2	sup. calpestabile
Piano seminterrato	
Garage	26,80

mapp.1752 sub 3	sup. calpestabile
Piano primo	
Ingresso	4,20
Pranzo	14,20
Cucina	8,30
Dispensa	2,35
Disimpegno	2,05
Camera matrimoniale	16,20
Bagno	5,05
Camera	12,35



Soggiorno	26,00
Ripostiglio	0,90
Balconi	16,30

Porzioni condominiali	sup. calpestabile
Portichetto d'ingresso (con scala)	10,80
Scala interna	17,70

mapp.2303	sup. calpestabile
Pollaio	11,00

Area di pertinenza	sup. catastale
mapp.1752	490,00
mapp.2552	440,00

L'altezza dei locali del piano seminterrato è di m.2.20, dei piani terra e primo è di m.2.90; del pollaio è di m.2,10.

La superficie catastale del terreno di pertinenza e di cui ai mapp.1752 e 2552 è di mq.930,00.

11) Consistenze

Per quel che riguarda i fabbricati, ai fini della presente perizia occorre precisare che nella disciplina dell'estimo, per beni omogenei, in genere si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata abitualmente da una misura di consistenza del bene (superficie, numero di vani, ecc.). Nel settore immobiliare le variabili esplicative più comunemente utilizzate sono:

- la superficie commerciale (per i fabbricati);
- il volume edificabile (per le aree nude).

Tale omogeneità, non estesa anche ai rispettivi criteri di calcolo, rende purtroppo i valori indicati dalle svariate fonti non immediatamente confrontabili tra loro:

- Agenzia del territorio e C.C.I.A.A. fanno riferimento al DPR 23/03/1998 n.138 - Allegato C *"Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*;
- Le agenzie immobiliari utilizzano prevalentemente la Norma UNI 10750/1998 *"Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio"*:



Informazioni al cliente - 4.4.2 Superficie Indicazioni delle locali Camere di Commercio”;

- Consulente immobiliare (periodico specializzato) applica un metodo proprio di valutazione diverso dai precedenti.

Sostanzialmente differenti risultano pertanto le consistenze dei fabbricati oggetto di stima a seconda delle metodiche utilizzate. Nel caso in esame la consistenza dell'unità immobiliare (superficie lorda di piano, superficie pertinenziale delle aree scoperte, superficie commerciale) misurano rispettivamente²⁵:

Comune	mapp.	U.I.	S.l.p. (mq)	S. pert. (mq)	Sup. Commerciale (mq)		
					DPR 138/ 98	UNI 10750/98	Consulent e Imm.
Gazzada Schianno	1752 sub 1-2 / 2303	appartamento	94,80	119,85	167	155	208
Gazzada Schianno	1752 sub 3	appartamento	103.75	21,70	130	135	193

Per la valutazione finale della presente relazione i valori di base ed i criteri di misurazione sono stati utilizzati come indicato al successivo paragrafo.

12) Criterio di stima

Nel presupposto che compratore e venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione: il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima.

I metodi estimativi usualmente indicati dalla disciplina dell'estimo per la ricerca del valore di mercato dei beni immobili e richiamati negli standard internazionali di valutazione immobiliare sono riconducibili a tre grandi approcci:

- Metodo del confronto di mercato (sintetico - statistico);
- Metodo della capitalizzazione dei redditi futuri (analitico);
- Metodo dei costi.

²⁵ Cfr. Allegato n.7 - Moduli di calcolo - pag.1



La scelta applicativa (singola o in combinazione) è legata alle specifiche caratteristiche dell' immobile da valutare, al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nel caso in esame i fabbricati sono stimati²⁶:

- a) Con l'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione dei redditi; il saggio di capitalizzazione è determinato con procedimento indiretto mediante correzioni, in aggiunta o detrazione, al saggio medio (Forte - De Rossi - Realfonzo - Orefice);
- b) Con l'applicazione del metodo sintetico pluri-parametrico per punti di merito (Forte), comparando le caratteristiche costitutive dell'immobile di stima (subject) con i valori minimi e massimi forniti da più fonti indirette, istituzionali, accreditate comparables);
- c) Con stima per regressione lineare mono-parametrica sulla base di fonte diretta (campione statistico ricavato dal mercato dell'offerta di beni immobili)²⁷;
- d) Ogni valore ottenuto dalle precedenti stime, per tutte le diverse fonti, è sottoposto a giudizio di congruità (Di Gennaro - Stellato)²⁸ motivato con funzioni e grandezze statistiche tratte dal campione medesimo (intervallo di confidenza). Il più probabile valore di mercato (*finale*), discende dalla valutazione della tendenza centrale dell'insieme costituito dalle singole, separate, stime (calcolo comparato di media aritmetica, media pesata, medie trimmed).

13) Le fonti

Le fonti dei dati utilizzate nella presente relazione per la stima dei valori immobiliari sono classificabili in due tipologie: dirette e indirette.

- Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative, puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato (contratti di compravendita, offerte di vendita, perizie giudiziarie, perizie dell'Agenzia del Territorio, testimoni privilegiati);

²⁶ Cfr. Allegato n.7 - Moduli di calcolo

²⁷ Proposte di vendite delle agenzie di intermediazione immobiliare (*franchisors*)

²⁸ DI GENNARO G. - STELLATO V., *Il giudizio di congruità nelle stime immobiliari: approcci empirici e statistici nella pratica professionale*, Quaderni di legislazione tecnica n.3.2010, DCB Roma 2010



- Le fonti indirette forniscono quotazioni medie, minime e massime ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori (società specializzate, osservatori immobiliari, banche dati, periodici specializzati). In questa perizia di stima, fonte diretta sono www.casa.it e www.immobiliare.it (siti web) mentre fonti indirette sono: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio della Provincia di Varese, Consulente Immobiliare - Sole 24 Ore (periodico specializzato).
- L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce le quotazioni per i settori della residenza con riferimento a diverse tipologie (fabb. civili, ville), box auto, immobili commerciali, uffici e immobili industriali (laboratori e capannoni); pubblica i valori immobiliari suddivisi per comuni classificando il territorio per macrozone. Per il Comune di Gazzada Schianno, zona centrale²⁹: per la valutazione del fabbricato, tipologia abitazioni civili/ville e villini, stato di conservazione normale, indica valori di mercato compresi tra 950÷1200 €/mq e canoni di locazione compresi tra 3,3÷4,9 €/mq*mese;
- La C.C.I.A.A. della provincia di Varese diffonde con cadenza annuale la rilevazione dei prezzi degli immobili disaggregata per comuni della provincia; per destinazione d'uso (residenza, commercio, box e posti auto, industriale/artigianale) e per condizione manutentiva (nuove/ristrutturate, abitabili, da ristrutturare, usate). Per il Comune di Gazzada Schianno³⁰: per la valutazione del fabbricato, tipologia abitazioni civili, abitabili in buono stato, indica valori di mercato compresi tra 800÷1000 €/mq;
- Consulente Immobiliare fornisce le quotazioni medie indicative delle compravendite per le zone centrali, semicentrali e periferiche di immobili a destinazione residenziale e commerciale; fornisce le quotazioni delle locazioni di abitazioni; fornisce la percentuale di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove; sono disponibili dati per tutti i capoluoghi di provincia e per i maggiori centri.

²⁹ Quotazioni primo semestre 2016

³⁰ Quotazioni 2016 approvate dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili il 22/09/2016



Per il Comune di Gazzada Schianno³¹, zona semicentrale, destinazione abitazioni, non disponendo di specifici valori di mercato si fa riferimento a quelli indicati per il Comune di Varese, zona periferia, con l'applicazione di coefficienti riduttivi relativi all'età del fabbricato, alla qualità e d allo stato manutentivo: valore di 1750 €/mq*k (k = coeff. correttivi) e canoni di locazione compresi tra 8,0÷9,0 €/mq*mese*k.

- www.casa.it e www.immobiliare.it raccolgono e consentono di ordinare per comune di appartenenza, zona, classe tipologica, destinazione d'uso, valori, le offerte di diversi operatori immobiliari presenti sul mercato. Ogni offerta è accompagnata da una scheda descrittiva ed adeguato apparato fotografico. La documentazione raccolta da questa fonte (depurata dei margini di contrattazione, intermediazione, ecc.) è stata impiegata per la formazione dei campioni statistici.

14) Stima della proprietà

In considerazione dello scopo principale della perizia si ritiene utile la suddivisione della proprietà in lotti funzionali corrispondenti alle unità catastali pur osservando che occorrono alcuni lavori di manutenzione relativi all'accessibilità dell'appartamento al piano primo.

A seguito di stima particolareggiata (cui per i dettagli di calcolo si rimanda³²), il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari intestate al Sig.

nato a _____ il _____ c.f. _____

- proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

- 1) Prima porzione costituita da:

* unità immobiliari mapp.1752 sub 1 e sub 2 e mapp.2303 e quota indivisa dell'area di pertinenza (mapp.1751-2551-2552)

Valore di stima alla data del 03/01/2017 € 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00).

Al lordo delle spese per:

a)	Regolarizzazione urbanistica	€	1.500,00
b)	Regolarizzazione catastale	€	800,00

³¹ Quotazioni autunno 2016 - Consulente Immobiliare n.1011 del 15/12/2016

³² Cfr. Allegato n.7 - Moduli di calcolo



c)	Oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, assenza di garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute (-15%)	€	26.250,00
d)	Sistemazione scala - accessibilità p.primo	€	450,00
e)	Bonifiche amianto (quota 50%)	€	12.000,00

- I. Valore finale, nell'ipotesi che le spese di cui alle lett. a) b) d) e) siano assunte dalla procedura: $V_{m.fin.a} = € 167.000,00$ (euro centosessantasettemila/00);
- II. Valore finale, nell'ipotesi che le spese di cui alle lett. a) b) siano assunte dalla procedura: $V_{m.fin.b} = € 167.000,00$ (euro centosessantasettemila/00);
- III. Valore finale, nell'ipotesi che tutte le spese di cui alle lett. a) b) c) d) e) siano a carico dell'acquirente: $V_{m.fin.c} = € 126.000,00$ (euro centoventiseimila/00).

2) Seconda porzione costituita da:

* unità immobiliari mapp.1752 sub 3 e quota indivisa dell'area di pertinenza (mapp.1751-2551-2552)

Valore di stima alla data del 03/01/2017 € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00).

Al lordo delle spese per:

a)	Regolarizzazione urbanistica	€	650,00
b)	Regolarizzazione catastale	€	500,00
c)	Oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, assenza di garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute (-15%)	€	18.450,00
d)	Bonifiche amianto (quota 50%)	€	12.000,00

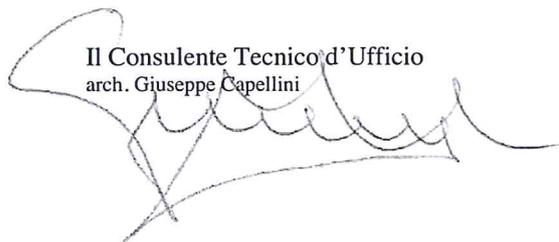
- I. Valore finale, nell'ipotesi che le spese di cui alle lett. a) b) d) siano assunte dalla procedura: $V_{m.fin.a} = € 150.000,00$ (euro centocinquantamila/00);



- II. Valore finale, nell'ipotesi che le spese di cui alle lett. a) b) siano assunte dalla procedura: $V_{m.fin.b} = € 150.000,00$ (euro centocinquantamila/00);
- III. Valore finale, nell'ipotesi che tutte le spese di cui alle lett. a) b) c) d) siano a carico dell'acquirente: $V_{m.fin.c} = € 118.400,00$ (euro centodiciottomilaquattrocento/00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del mandato ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giuseppe Capellini



Varese, 03 gennaio 2017

Allegati:

- 1) Formalità (n.4 pagg.);
- 2) Altre informazioni (n.26 pag.);
- 3) Documentazione Agenzia del Territorio (n.92 pagg.);
- 4) Documentazione Comune di Gazzada Schianno (VA) (n.18 pagg.);
- 5) Documentazione fotografica (n.14 pagg.);
- 6) Fonti dati (n.27 pagg.);
- 7) Stima dettagliata (n.26 pagg.).



