

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIRIO NPL S.R.L.**

contro: **XXXXXXXX XXXXXXXX**

N°Gen. Rep. **200/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

immobili siti in

**COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO (VA)
CONTRADA INTELO 43/A**

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 7
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 7
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 9
3) STATO DI POSSESSO	pag 10
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 10
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 11
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 12
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 12
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 13
D) ELENCO ALLEGATI	pag 16

A) PREMESSA

Il Giudice Dott. Giacomo Puricelli, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 200/2021, promossa dal creditore procedente **SIRIO NPL S.R.L.** contro **XXXXXXXX XXXXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 29/06/2022 (notificato mediante pec il 30/06) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 30/11/2022; di conseguenza il termine per il deposito relazione 30/10/2022.

Successivamente, con istanza del 18/10/2022, il sottoscritto chiedeva proroga di 30 gg per ritardi dell'esecutato nel concedere l'accesso e poi dell'u.t.c. al colloquio di chiarimenti per irregolarità edilizie rilevate.

Ad oggi non è stato rilasciato il decreto di proroga ma viene rispettata la scadenza richiesta in istanza, cioè **termite per il deposito della perizia al 29/11/2022** e data udienza da stabilire.

Io sottoscritto esperto stimatore ho prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 06/07/2022 e rispondo di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha preso contatti con il sottoscritto l'1/7/2022 che ha inviato la documentazione catastale e il posizionamento in mappa il 6/7.

E' stato fissato di comune accordo il primo accesso l'1/8 a cui non si è presentato nessuno per il debitore.

Successivamente il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in autonomia solo il 6/9/22 alla presenza di un incaricato per il debitore.

Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati, in data 06/07/2022 (*allegati dal 2 all'8 compreso*) mediante accesso online
- Comune di Cocquio Trevisago (VA), Ufficio Tecnico, richiesta di accesso atti in data 29/09/2022 a

cui segue la documentazione tramite mail il 04/10/2022 (*allegati 13 e 14*)

- Comune di Cocquio Trevisago (VA), Ufficio Tecnico, in data 10/10/2022 richiesta di appuntamento per chiarimenti a cui segue incontro il 7/11
- Comune di Cocquio Trevisago (VA), Ufficio Anagrafe, in data 17/11/2022 invio pec di richiesta certificati ricevuti il 23/11 (*allegato 18*)
- Comune di Brebbia (VA), Ufficio Anagrafe, in data 17/11/2022 invio pec di richiesta certificati ricevuti il 23/11 (*allegato 17*)
- Comune di Cocquio Trevisago (VA), Ufficio Anagrafe, in data 23/11/2022 invio seconda pec di richiesta certificati integrativi ricevuti il 24/11 (*allegato 18*)
- Comune di Besozzo (VA), Ufficio Anagrafe, in data 23/11/2022 invio pec di richiesta certificati ricevuti il 26/11 (*allegato 19*)
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/11/2022, per ispezione (*allegato 11*)

IL PIGNORAMENTO OMETTE LA COMPROPRIETA' (per 50/1000) DELL'AREA ESTERNA COMUNE, identificata al catasto con il mappale 1064, identificabile in mappa (*allegato 2*), nella visura per soggetto (*allegato 3*) e nella visura del mappale stesso (*allegato 8*).

Nell'atto di provenienza (*allegato 9*) viene menzionata all'art. 2.

Si tratta di spazi comuni ai dieci edifici gemelli costruiti con la medesima pratica edilizia (*allegato 13*).

Nel trasferimento andrà necessariamente incluso anche questo mappale, identificato come "corpo C" in questa perizia.

L'immobile presenta un illecito edilizio non sanabile riguardante lo spazio seminterrato di seguito trattato al punto 7.4.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia che trasmette mediante e-mail pec ai legali e al debitore (*allegato 22*).

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 20*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza.

Il pignoramento riguarda:

CORPO A) un immobile ad uso residenziale con annessa area esclusiva

CORPO B) un'autorimessa

CORPO C) porzione indivisa di area comune

In lotto unico in quanto non vendibili separatamente.

B) INDICE SINTETICO

CORPO A (unità residenziale con annessa area esclusiva)

1) Dati Catastali

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA), codice C810

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico (A/3)

Dati catastali: catasto fabbricati, sez TR, fg 6, particella 2092, sub 6

2) Possesso

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità: no

4) Creditori Iscritti

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì, come da certificato notarile

CORPO B (autorimessa)

1) Dati Catastali

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA), codice C810

Lotto: unico

Corpo: B

Categoria: autorimessa (C/6)

Dati catastali: catasto fabbricati, sez TR, fg 6, particella 2092, sub 4

2) Possesso

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

CORPO C (porzione indivisa di area comune)

1) Dati Catastali (catasto terreni)

Bene: Cocquio Trevisago (VA), codice C810B

Lotto: unico

Corpo: C

Categoria: FU D ACCERT

Dati catastali: catasto terreni, sez Trevisago, fg 9, particella 1064, partita 1412

2) Possesso

Bene: Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO PER LA QUOTA DI 50/1000 (*allegato 3 e 8*)

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L. (corpo omesso dal pignoramento ma necessario)

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Comproprietari non eseguiti: no

6) Misure Penali

Bene: Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)

Lotto: unico

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A (edificio)

Edificio su due livelli

Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)
catasto fabbricati, sez TR, fg 6, particella 2092, sub 6 (*allegati 4 e 5*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come abitazione di tipo economico (A/3).
Unità residenziale su due livelli fuori terra non sovrapposti, inserita in giardino esclusivo.

Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESTATO AL SOGGETTO DEBITORE
XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Pignoramento: la piena proprietà a favore di SIRIO NPL S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Descrizione da visura catastale:

Comune di Cocquio Trevisago (VA)

Unità residenziale su due livelli non sovrapposti: sez TR, fg 6, particella 2092, sub 6, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 93 mq, totale escluso aree scoperte 83 mq, rendita € 226,21, Contrada Intelo 43/a, piano 1 (*allegato 4*)

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 28/01/1982 in atti dal 12/04/1990 (n. 3194/1982) Soppressa
- COSTITUZIONE del 14/08/1981 in atti dal 01/08/1994 U.I.U. ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 853.903/1982)
- FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 28/01/1982 in atti dal 12/04/1990 (n. 3194/1982)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE del 12/11/2010 Pratica n. VA0335741 in atti dal 12/11/2010 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 24080.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2011 Pratica n. VA0479265 in atti dal 12/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 241445.1/2011)

Coerenze da nord in senso orario:

Non vengono indicate nell'atto di provenienza (*allegato 9*)
Mappale 1064 e altri sub del mappale 2092
Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06/09/2022) l'unità immobiliare presenta difformità rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/11/2010 riguardanti piccole differenze esterne e soprattutto la trasformazione in cantina del piano seminterrato che era catastralmente escluso (urbanisticamente non conforme e non sanabile, di conseguenza non accatastabile).

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 5) e fotografica (all 1)

CORPO B (autorimessa)

Unità sita al piano terra

Contrada Intelo 43/a, Cocquio Trevisago (VA)
catasto fabbricati, sez TR, fg 6, particella 2092, sub 4 (*allegati 6 e 7*)

Descrizione:

Catastalmente identificato come autorimessa (C/3).
Autorimessa al piano terra

Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESTATO AL SOGGETTO DEBITORE
XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Pignoramento: la piena proprietà a favore di SIRIO NPL S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Descrizione da visura catastale:

Comune di Cocquio Trevisago (VA)

Autorimessa al piano terra: sez TR, fg 6, particella 2092, sub 4, classe 2, consistenza 23 mq, superficie 30 mq, rendita €23,76, Contrada Intelo 43/a, piano T (*allegato 6*)

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 28/01/1982 in atti dal 12/04/1990 (n. 3194/1982) Soppressa
- COSTITUZIONE del 14/08/1981 in atti dal 01/08/1994 U.I.U. ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 853.903/1982)
- FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 28/01/1982 in atti dal 12/04/1990 (n. 3194/1982)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- VARIAZIONE del 12/11/2010 Pratica n. VA0335741 in atti dal 12/11/2010 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 24080.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2011 Pratica n. VA0479265 in atti dal 12/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 241445.1/2011)

Coerenze da nord in senso orario:

Non vengono indicate nell'atto di provenienza (*allegato 9*)

Mappale 2092 sub 6 e altro sub del mappale 2092

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06/09/2022) l'unità immobiliare è risultata conforme rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/11/2010.

Unica differenza il vano e la scala si accesso al vano cantina del piano seminterrato urbanisticamente non conforme e non sanabile; di conseguenza non accatastabile.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 7) e fotografica (all 1)

CORPO C (porzione indivisa di area comune)

Unità sita al piano terra

Contrada Intelo, Cocquio Trevisago (VA)
catasto terreni, sez Trevisago, fg 9, particella 1064, partita 1412 (*allegati 2, 3 e 8*)

Descrizione:

Area esterna comune ai dieci edifici gemelli costruiti con la medesima pratica edilizia.

Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESTATO AL SOGGETTO DEBITORE PER LA QUOTA DI 50/1000
XXXXXX XXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 50/1000, C.F.: XXX XXX XXXXX
XXXXX

Pignoramento: la piena proprietà a favore di SIRIO NPL S.R.L. (corpo omesso dal pignoramento ma necessario)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 50/1000, C.F.: XXX XXX XXXXX
XXXXX

Descrizione da visura catastale:

Comune di Cocquio Trevisago (VA)

Terreno, area comune: sez Trevisago, fg 9, particella 1064, partita 1412, superficie complessiva 3.880 mq, destinazione FU D ACCERT (*allegato 8*)

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze da nord in senso orario:

Via Contrada Intelo a nord, mappali 3050, 3046, 3047, 1604, 778, 1285, 2877, 3139, 3137, 2345 e linea ferroviaria e ovest.

Salvo errori e come meglio in fatto.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Non è stato possibile definire e verificare in loco i confini e dunque la conformità.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

L'edificio oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Cocquio Trevisago, in provincia di Varese, a nord-ovest del capoluogo e a circa 13 km dallo stesso.

E' un piccolo comune di circa 4.500 abitanti, posizionato a 250 mt di quota.

Posizionato lungo la strada provinciale che collega Varese con Laveno (sul lago Maggiore), dista 10 km da quest'ultimo, 4 km dal lago di Varese, 17 km dall'autostrada A8, 70 km dal centro di Milano, 20 km dall'autostrada A6 e 25 km da dal confine svizzero.

Il territorio comunale si presenta in gran parte scosceso da nord-est verso sud-ovest, includendo anche una porzione alla base del monte Campo dei Fiori e dell'omonimo parco naturale.

Il paese è servito da scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado.

Alcune scuole superiori sono ubicate a Gvirate (3 km) oppure a Varese.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Cittiglio (4 km) oppure a Varese.

Il paese è servito dalla linea ferroviaria Varese – Laveno.

L'edificio oggetto di pignoramento è posizionato a nord del territorio comunale, quasi al confine con Gemonio, a ridosso della linea ferroviaria, a 2 km dal centro storico e municipio.

L'edificio è stato edificato fra il 1967 e il '68, unitamente ad altri nove edifici gemelli, come visibile nel progetto di edificazione (*allegato 13*).

La porzione in oggetto si riferisce alla metà esatta di un singolo edificio, come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 1*) e catastale (*allegati 2, 5 e 7*).

Inquadrato dal PGT vigente in "AMBITO RESIDENZIALE: TESSUTO MORFOLOGICO RECENTE A DISEGNO UNITARIO, art. 36 b" (*allegato 12*).

Realizzato presumibilmente con muratura portante in cls e mattoni, solai in latero-cemento e copertura in muratura con manto in tegole di laterizio e lattoneria in rame.

Disposto su due livelli (piano terra/seminterrato e rialzato su due livelli) non collegati fra loro.

Nella documentazione fotografica (*allegato 1*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (06/09/2022) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza del padre del debitore.

Come indicato nel certificato anagrafico (*allegato 18*) nell'immobile risiedono i genitori del soggetto esecutato in assenza di titolo opponibile alla procedura.

L'esecutato non risulta più residente nel comune di Brebbia come indicato in atti ma in quello di Besozzo come da certificato (*allegati 17 e 19*) e coniugato in separazione dei beni (*allegati 18*)

Per chiarimenti e conferme si consultino l'allegato 2 (documentazione fotografica), 17-18-19 (certificati anagrafici), 3-4-6-8 (visure catastali)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile del 17/09/2021 - *allegato 10*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/11/2022 (*allegato 11*), si riporta quanto segue con l'avvertenza che le voci 1, 2 e 3 risultanti nell'elenco dell'ispezione ipotecaria, si riveriscono ad altri immobili come dimostrato dalle successive note nel medesimo allegato.

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

a) **TRASCRIZIONE A FAVORE N. 21970/13519 del 29/09/2010**, nascente da atto di compravendita del 19/11/2010 rep. 71091/16143, Notaio CUTINO FERDINANDO di Besozzo.

Acquirente: debitore esecutato della procedura
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO
(*allegato 9*)

b) **ISCRIZIONE CONTRO N. 21971/5154 del 07/12/2010**, nascente da atto di ipoteca volontaria del 19/11/2010 rep. 71092/16144, Notaio CUTINO FERDINANDO di Besozzo.

Contro: debitore esecutato della procedura
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO
(*documento in atti*)

c) **ISCRIZIONE CONTRO N. 18908/2780 del 05/10/2018**, ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 01/10/2018, repertorio 3026/11717, emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede di Roma.

Contro: debitore esecutato della procedura
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO
(allegati 10 e 11 con relativa nota)

d) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 18924/13414 del 17/09/2021** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 13/07/2021 rep. N. 1319

A favore: SIRIO NPL S.R.L.
Contro: debitore esecutato della procedura
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO
(oggetto della presente esecuzione)

Nell'atto di provenienza del 19/11/2010 (*allegato 9*) non compare lo stato civile dell'esecutato, identificato poi come coniugato in separazione dei beni (*allegato 18*).

Non si segnalano atti di asservimento urbanistico

Non si segnalano limitazioni d'uso

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'unità NON è in contesto condominiale.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'autorimessa al piano terra è facilmente accessibile in piano dall'esterno.

Il piano adibito all'abitazione è disposto al piano rialzato ma su due livelli non sovrapposti, come visibile nella documentazione fotografica, catastale e di progetto (*allegati 1, 5 e 13*).

Il primo dislivello, in corrispondenza dell'ingresso, è coperto da una scala rettilinea di sei alzate ed il secondo da altra scala interna sempre rettilinea di sei alzate.

Le due rampe hanno larghezza di 110 cm che in caso di necessità potrebbero ospitare due impianti montascale distinti ad un prezzo indicativo di €15.000

L'unico bagno è situato al livello rialzato inferiore adattabile con l'eliminazione del bidet e la sostituzione del piatto doccia.

L'eventuale costo della modifica al bagno potrebbe essere realizzato con una spesa indicativa di €2.000.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'unità NON è in contesto condominiale.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Allegato all'atto di provenienza (*allegato 9*) è presente un Attestato di Certificazione Energetica scaduto il 09/11/2020.

L'attestato calcolava l'immobile in classe G con fabbisogno 364,44 kwh/mqa

5.5 Certificazione impianti:

Non esistente e/o non fornito.

Viene segnalata dall'esecutato la caldaia murale a metano in cattive condizioni.

5.6 Avvertenze ulteriori:

- a) Si segnala la necessità di depositare una pratica di sanatoria per lievi modifiche interne e modifiche alle aperture, come relazionato al paragrafo 7.4
- b) Come da documentazione fotografica (*allegato 1*), sono stati rilevati altri abusi al piano seminterrato relativi alla creazione di due vani cantina, accessibili dall'autorimessa, dove era previsto nel progetto (*allegato 13*) il vespaio del piano superiore.
Questi spazi non sono sanabili ed occorre chiudere l'accesso oltre che le finestre, come indicato al paragrafo 7.4.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (*allegato 4 e 6*), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 10*), da atto notarile di acquisto (*allegato 9*) e dall'ispezione ipotecaria (*allegato 11*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Dal 19/11/2010 la proprietà piena è del soggetto esecutato che ha acquistato mediante atto redatto dal notaio CUTINO FERDINANDO di Besozzo, n. repertorio 71091/16143, trascritto a Varese il 29/09/2010, nn. 21970/13519, da [REDACTED] (*allegato 9*)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a [REDACTED] la proprietà è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 15/09/2004 n. di repertorio 2070 del Tribunale di Varese, trascritto il 28/09/2004, nn. 22888/14296, da [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà è pervenuta atto redatto dal notaio GIUSEPPE MASSIMO MINOLI di Varese, del 20/01/1982 n. repertorio 4354, trascritto il 29/09/2010, nn. 16/021982, nn. 1729/1368, da [REDACTED]

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. del Comune di Cocquio Trevisago (VA), il 29/09/2022 a cui è seguita la documentazione tramite mail il 04/10/2022 con i seguenti progetti:

PRATICHE EDILIZIE 15 E 33 DEL 1967 (*allegato 13*)

Contiene il progetto di costruzione dei dieci immobili gemelli oltre che l'abitabilità degli stessi.

PRATICA 142 DEL 1989

Autorizzazione edilizia per attività di manutenzione straordinaria senza documentazione grafica e fotografica.

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Inquadrato dal PGT vigente in "AMBITO RESIDENZIALE: TESSUTO MORFOLOGICO RECENTE A DISEGNO UNITARIO, art. 36 b" (*allegato 12*).

Non è permesso l'incremento di volumi e superficie lorda salvo i casi di ampliamento una tantum di cui all'art. 44 delle norme tecniche.

Sono invece ammessi interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione nel rispetto delle vigenti normative igieniche, civilistiche, ecc.

7.3 Conformità catastale

CORPO A (abitazione)

Alla data del sopralluogo (06/09/2022) l'unità immobiliare presenta difformità rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/11/2010 riguardanti piccole differenze esterne e soprattutto la trasformazione in cantina del piano seminterrato che era catastalmente escluso (urbanisticamente non conforme e non sanabile, di conseguenza non accatastabile).

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 5) e fotografica (all 1)

E' NECESSARIA la variazione catastale

CORPO B (autorimessa)

Alla data del sopralluogo (06/09/2022) l'unità immobiliare è risultata conforme rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/11/2010.

Unica differenza il vano e la scala si accesso al vano cantina del piano seminterrato urbanisticamente non conforme e non sanabile; di conseguenza non accatastabile.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 7) e fotografica (all 1)

NON è necessaria la variazione catastale

CORPO C (porzione indivisa di area comune)

Non è stato possibile definire e verificare in loco i confini e dunque la conformità.

7.4 Conformità edilizia

Come indicato nel paragrafo 5.6, sono emerse difformità relative a lievi modifiche interne del piano rialzato, ad alcune aperture di facciata e alla creazione di due vani cantina, accessibili dall'autorimessa, dove era previsto nel progetto il vespaio del piano superiore.

Da colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale del 07/11/2022 è emerso che:

- a) Occorre depositare una pratica di SCIA in sanatoria per le modifiche interne e alle aperture
- b) I vani cantina non sono sanabili quindi occorrerà chiudere l'accesso ai locali dall'autorimessa oltre che le finestre, eventualmente sostituibili con necessarie aerazioni ed eventuali vani di ispezione vista le presenza di impianti a soffitto

E' necessaria una pratica di sanatoria ed il ripristino di quanto non sanabile

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

L'edificio è stato edificato fra il 1967 e il '68, unitamente ad altri nove edifici gemelli, come visibile nel progetto di edificazione (*allegato 13*).

La porzione in oggetto si riferisce alla metà esatta di un singolo edificio, come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 1*) e catastale (*allegati 2, 5 e 7*).

L'edificio ha accesso carrabile da ovest e solo pedonale da sud, entrambi da strada privata.

Sul fronte ovest è posizionato a circa 12 mt dalla linea ferroviaria Ferrovie Nord tratta Varese – Laveno.

Come indicato nella planimetria catastale (*allegato 5*) fronteggia su tre lati verso piccolo giardino pianeggiante sistemato a prato e ad uso esclusivo mentre a nord confina con un'altra unità, medesimo mappale ma altro subalterno, identificato come civico 43.

Realizzato presumibilmente con muratura portante in cls e mattoni, solai in latero-cemento e copertura in muratura con manto inizialmente in lastre di cemento amianto ma ora in tegole di laterizio e lattoneria in rame.

Disposto su due livelli non collegati fra loro: al piano terra/seminterrato e posizionata l'autorimessa con accesso da ovest e due locali cantina non regolari e non sanabili (come da paragrafo 7.4) mentre al piano rialzato, su due livelli non sovrapposti, è disposta l'abitazione, con altezze piuttosto elevate avendo la copertura in muratura e vista.

I livelli rialzati sono raggiungibili mediante una prima scala rettilinea di sei alzate antistante la porta d'ingresso e poi da scala interna sempre rettilinea di sei alzate.

L'abitazione è strutturata con al livello inferiore un disimpegno, un locale soggiorno-pranzo e angolo cottura, una camera e un bagno. Al livello superiore altre due camere ed un piccolo balcone a ovest.

I pavimenti sono tutti in ceramica come puri i rivestimenti bagno e cucina.

Le finestre in legno in buone condizioni, dotate di vetrocamera ma senza guarnizioni.

Gli oscuranti avvolgibili in pvc

Porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno a più punti di chiusura.

L'impianto elettrico è stato rifatto almeno nei frutti, non è possibile sapere di più mancando la certificazione.

L'acqua è autonoma e quella calda è prodotta da caldaia murale autonoma a gas metano posizionata all'aperto, sul fronte est, in apposito cassonetto; la medesima provvede anche al riscaldamento autonomo a termosifoni in ghisa.

In cucina è presente l'apertura ventilazione continua vista la presenza di apparecchi a fiamma libera alimentati a metano, per il quale manca la certificazione.

Il piccolo balcone è pavimentato con piastrelle risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile

L'autorimessa al piano terra (corpo B) ha accesso dall'esterno da porta in lamiera basculante carrabile e pedonale ad anta ricavata nella basculante.

E' pavimentata con piastrelle, ha dimensioni interne di 840 x 300 cm con parziali limitazione in altezza a metà autorimessa per la presenza del sotto rampa scala abitazione.

Sul fondo dell'autorimessa un'ampia finestra e attacchi lavanderia,

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, del livello di manutenzione e conservazione, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni (non attendibili).

Le due fonti di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

CORPO A (abitazione)

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 1° semestre 2022 (*allegato 15*), Comune di Cocquio Trevisago, "zona centrale" unica, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, abitazioni civili, il cui valore è variabile da 950 a 1200,00 €/mq per stato di conservazione "normale", mentre per la "zona periferica" (dov'è effettivamente ubicata) i valori calano lievemente a 900/1150,00 €/mq, ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **1.000,00€/mqc**

b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021 (*allegato 16*), Cocquio Trevisago, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria abitabili in buono stato, i cui valori sono variabili da 750,00 a 950,00 €/mq; ipotizzando per l'unità in oggetto il valore medio di **800,00 €/mqc**

Si ritiene equo ipotizzare un valore medio fra i due listini di **900 €/mqc per il CORPO A**

CORPO B (autorimessa)

c) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

dell'Agenzia del Territorio di Varese, 1° semestre 2022 (*allegato 15*), Comune di Cocquio Trevisago, “zona centrale” unica, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, box, il cui valore è variabile da 730 a 770,00 €/mq per stato di conservazione “normale”, mentre per la “zona periferica” (dov'è effettivamente ubicata) i valori calano lievemente a 510/610,00 €/mq, ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **650,00€/mqc x 25 mq = 16.250 €**

- d) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021 (*allegato 16*), Cocquio Trevisago, unità abitative, box doppi, il cui valore è indicato in **12.000,00 €**

Si ritiene equo ipotizzare il valore minimo fra i due listini, per via della presenza del sotto rampa scala e la lavanderia che riduce gli spazi, assegnando **12.000 € per il CORPO B**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie “lorda commerciale” è stata calcolata sulla base di un rilievo oltre che disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
R/1	Abitazione	81,00 mq	1	81,00 mqc	O-S-E
1	Balcone	3,00 mq	0,25	0,75 mqc	O
	Terreno di pertinenza	110,00 mq (sup. abitazione 81 mq)	0,10 81 mq	8,10 mqc	O-S-E
			0,02 29 mq		
Superficie commerciale totale				90,43 mqc	

DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

CORPO A (abitazione)

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:
90,43 mqc x 900,00 €/mqc = **€81.387,00**

CORPO B (autorimessa)

Come già indicato al punto 8.3, **€12.000,00**

Per complessivi (81.387,00 + 12.000,00) = 93.387,00 arrotondato a **€93.400,00**
€ novantatremilaquattrocento/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:
5% di €93.400,00 = _____ € 4.670,00 +
- b) SCIA in sanatoria e variazione catastale:
(*paragrafo 7.3 e 7.4*) _____ € 3.500,00 +
- c) Attività di chiusura locali seminterrati non sanabili:
(*paragrafo 7.4*) _____ € 2.000,00 +

TOTALE DETRAZIONI _____ **€10.170,00**

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€93.400,00 - €10.170,00 = €83.230,00 arrotondato a _____ **€83.000,00**
€ottantatremila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) documentazione fotografica
- all. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa
- all. 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura per soggetto
- all. 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura storica casa, mapp 2092, sub 6
- all. 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria casa, mapp 2092, sub 6
- all. 6) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura storica autorimessa, mapp 2092, sub 4
- all. 7) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria autorimessa, mapp 2092, sub 4
- all. 8) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura terreno comune, mapp 1064
- all. 9) atto di acquisto
- all. 10) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 11) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al debitore
- all. 12) documenti di PGT
- all. 13) PROGETTI: pratiche 15 e 33 del 1967
- all. 14) PROGETTI: pratica 142 del 1967
- all. 15) quotazione O.M.I.
- all. 16) quotazione CCIA di Varese
- all. 17) certificati anagrafici comune di Brebbia
- all. 18) certificati anagrafici comune di Cocquio Trevisago
- all. 19) certificati anagrafici comune di Besozzo
- all. 20) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 21) check list documentazione
- all. 22) e-mail PEC di inoltro relazione ai legali e al debitore

Luvinate, 28 novembre 2022

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli

