

# TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 003 / 17 Registro Generale Esecuzioni (R.G.E.)

## Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da :

**PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente)**

**CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L.** (con L'Avvocato Andrea Nosedà)

**CONTROPARTE (Debitore)**

**Signori**

**(privi di rappresentante legale costituitosi)**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Miro Santangelo**

**Unità Immobiliare ubicata in Comune di BRUNELLO (Va) Via San Rocco n. 4**

**Nomina Esperto Estimatore in data 05 giugno 2017 con accettazione dell'incarico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 13 giugno 2017 alle ore 8,30.**

---

**Il Tecnico incaricato C.T.U. – Architetto Giacomo Bignotti con studio in Ferrera di Varese (Va), via Rocca n. 1 Telefono 0332 715510 Cell. 3498519233 Fax 0332 715445**

**E-mail [info@studiobignotti.it](mailto:info@studiobignotti.it)**

**Pec : [studiobignottisrl@pec.cgn.it](mailto:studiobignottisrl@pec.cgn.it)**



## Premessa

Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti nato a Gazzada Schianno il 2 maggio 1949, c.f. BGN GCM 49E02 D951G, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 254 di posizione, a quello dei Collaudatori della Regione Lombardia al n. 1535 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 05 giugno 2017, è stato nominato C.T.E. nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe, ricevendo il sottodescritto quesito, posto per voci, a cui ha risposto punto per punto, per fasi progressive.

Il Giudice ha concesso allo scrivente C.T.U. il termine, per il deposito della Relazione Peritale fino al 09 novembre 2017, previo invio di copia della Perizia ai Creditori Procedenti e intervenuti nonché al Debitore, anche se non costituito, e allegando all'originale della Perizia la prove dell'avvenuto invio alle Parti, ai sensi dell'art.173 bis. Disp. Att. Cod. Proc. Civ.

Lo scrivente, ha comunicato alle Parti interessate l'ora e la data dell'inizio delle operazioni peritali, per il tramite dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno di mercoledì 12 luglio 2017 alle ore 12,15 , per l'immobile in Piazza San Rocco n. 4 a Brunello al debitore .

(vedere allegati).

Nella data stabilita riusciva ad eseguire i rilievi relativi all'immobile, come da allegati alla presente .

Lo scrivente esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Relazione Tecnica, attenendosi scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di Esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile.



## PUNTI PRELIMINARI DEL QUESITO

*a) al controllo, prima di ogni attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. Civile segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

Lo scrivente C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva, ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione già presente agli Atti della Procedura Esecutiva.

Documentazione presentata in atti dal Creditore Procedente:

Atto di Pignoramento immobiliare

Precetto

Nota di Trascrizione

Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C.

Contratto Mutuo

Istanza di Vendita

Successivamente lo scrivente C.T.U., come vedremo nelle voci seguenti, acquisiva copia ed analizzava nel dettaglio, tutta la documentazione necessaria per rispondere in modo completo ed esaustivo al quesito sottopostogli.

*b) all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 codice di procedura civile;*

Non si reperisce il documento di provenienza immediatamente anteriore al ventennio, in quanto la



verifica e descrizione è già reperita in atti nella relazione Notarile ai sensi dell'art.567 nel c.p.c. .

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente stima, anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per acquisto fattone in forza della successione testamentaria in morte della signora \_\_\_\_\_ leceduta il \_\_\_\_\_, giusto testamento olografo pubblicato con atto in data 14 maggio 1992 rep. N. 11675 a rogito del Notaio Piatti di Varese e trascritto a Varese il 5 giugno 1992 ai numeri 7952/5788, nonché giusta dichiarazione di successione registrata a Milano il 10 maggio 2001 al numero 4929/92 e trascritta a Varese il 16/6/2001 ai numeri 10208/6641.

In forza della successione testamentaria in morte del signor \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, deceduto il 6/6/1997, giusto testamento olografo del 7/11/1997 nn. 16707/4304 Notaio Piatti in Varese, dichiarazione di successione registrata a Varese il 6/12/1997 nn.1452/1997 e trascritta a Varese il 9/1/2003 nn. 409/325, diritto di piena proprietà veniva trasferito alla signora \_\_\_\_\_ con accettazione atto in data 7/11/1997 n. 16707 notaio Piatti in Varese trascritto il 5/12/97 nn. 15264/10521.

Atto in data 1/10/2004 nn. 60488/8846 del Notaio Carlo Giani di Varese ivi trascritto il 25/10/2004 nn. 25629/15597, la signora \_\_\_\_\_, trasferiva il titolo di piena proprietà ai signori \_\_\_\_\_

E' stata effettuata Ispezione Ipotecaria Telematica, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, in data 05 aprile 2017, ottenendo l'elenco sintetico delle formalità inerente alle Trascrizioni e Iscrizioni dell'immobile (vedere allegato).

*c) all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento comprensiva dei confini e dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari*



*all'eventuale emissione del decreto di trasferimento;*

Si riporta quanto descritto nell'Atto di Pignoramento Immobiliare

**Immobile sito nel Comune Censuario e Amministrativo di Brunello (Va)**

A parte di fabbricato di Civile Abitazione sito in Piazza san Rocco n. 4, la seguente unità immobiliare:

Appartamento disposto su due piani, collegati da scala esterna comune, composto da cucina al piano terreno e da ballatoio, camera, disimpegno e bagno al primo piano, quale risulta identificato dalla scheda planimetrica allegata alla denuncia di variazione n. 77594 presentata all'Ufficio del territorio di Varese- sezione catasto fabbricati in data 26 agosto 2004, protocollata con n. Va0298349 e così censito:

Catasto fabbricati Foglio 5 ( a seguito di variazione del foglio 1), mappale:

n. 56 sub. 2- piazza San Rocco n. 4 – piano T-1 – categoria A/4 – classe 3 – vani 2,5 – superficie catastale mq. 55 – rendita catastale 63,27.

Descrizione catastale del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri immobiliari.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

Foglio 05

Mappale 56

subalterno 2

Piazza San Rocco n. 4

Piano T-1

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

Classe 3

consistenza 2,5 vani;



Rendita Catastale Euro 63,27

Mappali Terreni Correlati:

Foglio 9 - Mappale 45

Foglio 9 – Mappale 47

Foglio 9 – Mappale 53

Foglio 9 – Mappale 54

Foglio 9 – Mappale 55

Foglio 9 \_ Mappale 56

Foglio 9 \_ Mappale 86

Come già detto, non si riscontrano delle differenze con quanto scritto nell'atto di pignoramento.

***d) alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita;***

Identificazione dei beni oggetto della vendita:

In comune di Brunello, a parte di fabbricato di Civile Abitazione sito in Piazza san Rocco n. 4, la seguente unità immobiliare:

Appartamento disposto su due piani, collegati da scala esterna comune, composto da cucina al piano terreno e da ballatoio, camera, disimpegno e bagno al primo piano.o

( vedere dati catastali al punto precedente).

L'accesso all'immobile si ha dalla Piazza San Rocco al n. 4 da cui si accede da portone sulla piazza che da su una corte comune chiusa da cui si accede sull'unità immobiliare che ha la parte giorno al piano terra e da scala comune porta al primo piano da balconcino di proprietà alla zona notte , la tipologia è di costruzione residenziale caratteristica di corte chiusa lombarda delle vecchie abitazioni rurali nel centro storico di Brunòllo, molto caratteristico, lunità immobiliare attualmente non abitata necessità di manutenzioni ordinarie.



Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle unità adiacenti, per la parte esterna da strada comunale, con accesso sulla corte comune.

La situazione della parte condominiale dell'immobile è così costituita :

Corte comune tramite portone su Piazza San Rocco al numero civico quattro, con possibilità di carico e scarico senza sosta di autoveicoli.

Per il parcheggio auto bisogna utilizzare il parcheggio pubblico nelle vicinanze del centro storico a circa 300 mt. dall'abitazione, oggetto della presente stima.

La situazione manutentiva delle parti condominiali è normale, la parte in parte è in acciottolato ed in parte sterrata, davanti all'unità immobiliare corre un marciapiede in cemento della larghezza di circa un metro.

Nella situazione in cui si trova l'immobile si ritiene che non vi sia possibilità di dividerlo e pertanto non si procede alla divisione in più lotti.

(Vedere documentazione fotografica allegata )

*e) alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Stato di possesso allo stato di fatto, l'unità immobiliare non è abitata.

*f) all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico.*

Sull'immobile non sono stati riscontrati vincoli o oneri o servitù prediali, come segue:



L'immobile pur essendo insieme ad altre unità immobiliari non costituisce condominio e le spese vengono ripartite direttamente.

Dalla verifica delle pratiche edilizie, non è emerso alcun atto o vincolo edificatorio, non è soggetta a Vincolo Ambientale e sull'edificio non c'è alcun vincolo storico o artistico ai sensi e per gli effetti della Legge . non vi sono differenze con le schede catastali, inerenti a questo immobile.

Non sono state riscontrate difformità edilizie o con le schede catastali.

*g) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché alla dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.*

Con comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Brunello (Va), in data 10 giugno 2017 spedita via PEC, è stata fatta richiesta formale di accesso agli atti inerenti all'immobile esecutato, per il reperimento delle pratiche edilizie rilasciate, come meglio specificato nel fascicolo allegato relativo all'immobile oggetto della presente stima.

(Vedere allegato).

L'immobile di Piazza San Rocco n. 4, risulta :

Dalla verifica dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.), risulta che l'immobile è ubicato  
Zona AI – Nucleo di Antica Formazione

Gli interventi nel Nucleo Antico e della zona di recupero a margine sono regolati dalla normativa dei Piani di Recupero vigente che costituisce parte integrante del presente articolo (17).

Nel rispetto di principio e di tutela e valorizzazione della maglia storica del nucleo centrale antico,



sarà possibile ricorrere ai sistemi di premialità previsti dal PGT attraverso la perimetrazione /  
riperimetrazione di ambiti in variante al P.G.T.

Per ulteriori dati urbanistici e concessori si rimanda agli allegati .

(vedere stralcio tavola Azzonamento e Legenda ).

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Architetto Giacomo Bignotti**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giacomo Bignotti', written over the printed name.

**Ferrera di Varese li, 13 luglio 2017**

# TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 003 / 17 Registro Generale Esecuzioni (R.G.E.)

## Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da :

**PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente)**

**CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L. (con L'Avvocato Andrea Nosedà )**

**CONTROPARTE (Debitore)**

Signori \_\_\_\_\_

( privi di rappresentante legale costituitosi)

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Miro Santangelo**

Unità Immobiliare ubicata in Comune di BRUNELLO (Va) Piazza San Rocco n. 4

**ALLEGATO E LOTTO UNICO**

Nomina Esperto Estimatore in data 05 giugno 2017 con accettazione dell'incarico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 13 giugno 2017 alle ore 8,30.

---

**Il Tecnico incaricato C.T.U. – Architetto Giacomo Bignotti con studio in Ferrera di Varese**

**(Va), via Rocca n. 1 Telefono 0332 715510 Cell. 3498519233 Fax 0332 715445**

**E-mail [info@studiobignotti.it](mailto:info@studiobignotti.it)**

**Pec : [studiobignottisrl@pec.cgn.it](mailto:studiobignottisrl@pec.cgn.it)**



## RELAZIONE DI STIMA

### Quesito per voci :

*a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di proprietà di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

Identificazione dei beni oggetto della vendita:

A parte di fabbricato di Civile Abitazione sito in Piazza san Rocco n. 4, la seguente unità immobiliare:

Appartamento disposto su due piani, collegati da scala esterna comune, composto da cucina al piano terreno e da ballatoio, camera, disimpegno e bagno al primo piano, quale risulta identificato dalla scheda planimetrica allegata alla denuncia di variazione n. 77594 presentata all'Ufficio del territorio di Varese- sezione catasto fabbricati in data 26 agosto 2004-

La situazione della parte condominiale dell'immobile è così costituita :

Da portone posto su Piazza San Rocco al civico n. 4 si accede alla corte comune esterna utilizzabile solo per carico e scarico automezzo e non per sosta.

Scala comune dal piano terra al primo piano da cui si accede per ballatoio esterno di proprietà alla parte di unità immobiliare posta al primo piano.

La situazione manutentiva delle parti condominiali è normale.

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle unità adiacenti, per la parte



Prospiciente alla corte comune.

I DATI CATASTALI , degli Immobili Pignorati , reperiti dallo scrivente e allegati alla presente, corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento immobiliare.

Descrizione catastale del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri immobiliari.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

Foglio 05

Mappale 56

subalterno 2

Piazza San Rocco n. 4

Piano T-1

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

Classe 3

consistenza 2,5 vani;

Rendita Catastale Euro 63,27

Mappali Terreni Correlati:

Foglio 9 - Mappale 45

Foglio 9 - Mappale 47

Foglio 9 - Mappale 53

Foglio 9 - Mappale 54

Foglio 9 - Mappale 55

Foglio 9 \_ Mappale 56

Foglio 9 \_ Mappale 86

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle unità adiacenti, per la parte esterna con accesso alla corte comune.

Come già detto, non si riscontrano delle differenze con quanto scritto nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare non ha un amministratore e le spese vengono ripartite direttamente.

### **L'immobile risulta di proprietà :**

.....  
....., usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con .....  
.....  
..... usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con .....  
.....  
....., nato a .....  
..... nuda proprietà 1/1.

*b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( esempio: se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

Descrizione sommaria :

In comune di Brunello, Piazza San Rocco n. 4, alla particella 56 subalterno 02, la seguente porzione immobiliare:

Appartamento disposto su due piani, collegati da scala esterna comune, composto da cucina al piano terreno e da ballatoio, camera, disimpegno e bagno al primo piano.

( vedere dati catastali al punto precedente).

L'accesso avviene da portone posto su Piazza San Rocco al civico n. 4 si accede alla corte comune esterna utilizzabile solo per carico e scarico automezzo e non per sosta.



Scala comune dal piano terra al primo piano da cui si accede per ballatoio esterno di proprietà alla parte di unità immobiliare posta al primo piano.

La situazione manutentiva delle parti condominiali è normale.

(vedere documentazione fotografica).

La zona è servita da tutti gli impianti a rete ( Luce, fognatura, ecc.)

L'unità immobiliare non è abitata e necessita di lavori manutenzione ordinaria.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale.

Esistono gli impianti a norma di legge nel periodo in cui sono stati eseguiti con i relativi contatori e la caldaia a parete è posta in cucina al piano terra.

Per la descrizione ci si attiene a quanto già descritto ed in seguito riportato ed alla puntuale documentazione fotografica allegata.

*c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa ventualmente in corso per il rilascio;*  
L'immobile non è occupato.

*d) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli:*

*→ per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :*

- *domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

A carico della Parte esecutata, risulta quanto di seguito descritto:

Non risultano.

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non risultano.

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non risultano-

- *altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.)*

Non Risultano.

**→ per i vincoli od oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:**

- *iscrizioni ipotecarie;*

Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 25/10/2004 ai numeri 25630/5808 con atto Notaio Carlo Giani del 01/10/2004 Rep. 60489/8847 a FAVORE di Unicredit Banca Spa e CONTRO

o per l'intera proprietà

Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Varese il 19/01/2017 ai numeri 908/603 per verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Varese in data

per l'intera proprietà.

- *pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- Vedere quanto precedentemente elencato

*e) ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;*

Come già detto non è costituito un condominio su corte comune e le spese di gestione vengono pagate direttamente.

Non risultano cause in corso.

*f) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, numero di registrazione e trascrizione) , e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

Non si reperisce il documento di provenienza immediatamente anteriore al ventennio, in quanto la verifica e descrizione è già reperita in atti nella relazione Notarile ai sensi dell'art.567 nel c.p.c. .

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente stima, anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà del signor / io per acquisto fattone in forza della successione testamentaria in morte della signora / deceduta il 4 dicembre 1991, giusto testamento olografo pubblicato con atto in data 14 maggio 1992 rep. N. 11675 a rogito del Notaio Piatti di Varese e trascritto a Varese il 5 giugno 1992 ai numeri 7952/5788, nonché giusta



dichiarazione di successione registrata a Milano il 10 maggio 2001 al numero 4929(92 e trascritta a Varese il 16/6/2001 ai numeri 10208/6641.

In forza della successione testamentaria in morte del signor \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, deceduto il 6/6/1997, giusto testamento olografo del 7/11/1997 nn. 16707/4304 Notaio Piatti in Varese, dichiarazione di successione registrata a Varese il 6/12/1997 nn.1452/1997 e trascritta a Varese il 9/1/2003 nn. 409/325, diritto di piena proprietà veniva trasferito alla signora \_\_\_\_\_ con accettazione atto in data 7/11/1997 n. 16707 notaio Piatti in Varese trascritto il 5/12/97 nn. 15264/10521.

Atto in data 1/10/2004 nn. 60488/8846 del Notaio Carlo Giani di Varese ivi trascritto il 25/10/2004 nn. 25629/15597, la signora \_\_\_\_\_, trasferiva il titolo di piena proprietà ai signori \_\_\_\_\_

E' stata effettuata Ispezione Ipotecaria Telematica, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, in data 19 giugno 2017, ottenendo l'elenco sintetico delle formalità inerente alle Trascrizioni e Iscrizioni dell'immobile (vedere allegato).

***g) l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dei pubblici registri immobiliari;***

Oltre agli esecutati non risulta altro comproprietario all'immobile oggetto della presente stima.

***h) l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e dei relativi***



*costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali Competenti;*

Come già precedentemente descritto, è stato eseguito formale accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brunello (Va), ma non sono state reperite pratiche edilizie in quanto vecchia costruzione.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia, del bene esecutato, ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89, 165/90, 353/2000 e 381/00 nonché L.R. 12/05 e s.m.i., per quanto si è potuto verificare il bene immobile è regolare.

Come già detto la scheda catastale è aggiornata.

Per ulteriori dati urbanistici e concessori si rimanda agli allegati.

*i) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “ identificazione dei beni oggetto della stima “), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, lattoneria, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro corrispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



### Descrizione dell'immobile

Da cortile comune al piano terra si accede alla cucina di proprietà ed al vano scala comune da cui si accede al primo piano tramite balconcino di proprietà alla camera con disimpegno e bagno.

L'accesso avviene da portone posto su Piazza San Rocco al civico n. 4 si accede alla corte comune esterna utilizzabile solo per carico e scarico automezzo e non per sosta.

Scala comune dal piano terra al primo piano da cui si accede per ballatoio esterno di proprietà alla parte di unità immobiliare posta al primo piano.

La situazione manutentiva delle parti condominiali è normale.

(vedere documentazione fotografica).

### Descrizione analitica dei locali :

#### Piano Terra

Cucina	mq. Utili	19,00	h. cm. 335
--------	-----------	-------	------------

#### Primo Piano

Camera	mq. Utili	13,00	h cm. 282
--------	-----------	-------	-----------

Disimpegno	mq. Utili	1,30	h. cm. 282
------------	-----------	------	------------

Bagno	mq. Utili	4,70	h cm. 282
-------	-----------	------	-----------

Balconcino	Mq. Utili	5,00	
------------	-----------	------	--

### Determinazioni superfici Nette Totali

Unità immobiliare a abitazione	mq.	38,00	
--------------------------------	-----	-------	--

Balconcino	mq.	5,00	
------------	-----	------	--

### Parti comuni all'unità immobiliare

Consistono in

Corte comune e vano scala



### Determinazioni superfici Lorde Totali

Unità immobiliare a abitazione primaria	mq.	50,00
Balconcino	mq.	5,00

### Determinazioni dei parametri per il calcolo delle superfici commerciali Lorde

La Superficie commerciale viene determinata con i seguenti parametri :

Superficie dei vani principali dell'appartamento pari al 100%

Superficie vani accessori (soffitte, cantine, autorimesse) comunicanti pari al 50 %

Non comunicanti pari al 30 %

### Balconi , Terrazze e simili

comunicanti : Fino a mq. 25,00 pari a 30%

Oltre i mq. 25,00 pari a 10%

Se non comunicanti : Fino a mq. 25,00 pari a 15%

Oltre i mq. 25,00 pari a 5%

### Area scoperta di proprietà

Fino alla Superficie dei vani principali pari a 10 %

Per la parte eccedente pari a 2 %

### Determinazioni parametri per il calcolo delle superfici commerciali Lorde

Unità immobiliare a abitazione coefficiente 100 %

Balconcino coefficiente 30%

### Calcolo Superficie Commerciale Lorde

Unità immobiliare appartamento mq. 50,00 x 100 % = mq. 50,00

Balconcino mq. 5,00 x 30% = mq. 1,50

Totale Superficie Commerciale Lorda mq. 51,50

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione vista la vetustà dello stesso e necessita lavori di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche strutturali del bene :

tipo di fondazione – continua

strutture verticali – in muratura laterizio e pietra

solai – tipo misto

manto di copertura – tegole laterizio

scala interna comune – in cemento armato rivestite lastre di beola

pareti esterne - intonaco civile per esterni datato

Caratteristiche interne e tipologia dei materiali

infissi esterni -	legno con vetro normale e antoni	stato manutenzione vetusto
infissi interni -	legno	stato manutenzione vetusto
tramezzature interne –	tavolato 4 fori con intonaco civile	stato manutenzione normale
pavimentazione –	monocottura	stato manutenzione normale
rivestimenti	ceramica	stato manutenzione normale
plafoni –	intonaco civile	stato manutenzione normale
porta d'ingresso -	portoncino legno	stato manutenzione vetusto
impianto elettrico -	a norma per il periodo dell'esecuzione	
impianto idrico -	a norma per il periodo dell'esecuzione	
impianto termico -	a norma per il periodo dell'esecuzione	
parapetti balcone –	in ferro a disegno semplice	

Caratteristiche parti comuni

Corte comune in strerrato e parte in acciottolato, lungo il piano terra dell'unità immobiliare in questione, corre marciapiede in battuto di cemento di circa mt. 1,00 di larghezza

Scala comune in c.a. rivestita nella sola pedata di lastre di sasso.

*j) le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

L'immobile fa parte del complesso di una unità immobiliare che hanno

in comune la corte comune e la scala.

Le parti comuni sono considerate pertinenziali al valore dell'unità immobiliare.

*k) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. , del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri e pesi; valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando tra le diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto con una stima



parametrica unitaria utilizzando il bollettino annuale (anno 2016) - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili , in Provincia di Varese - della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Varese , alla pagina specifica del Comune di BRUNELLO, ( vedere allegati ), la cui fonte di informazione è costituita da una Commissione che utilizza esperti forniti da : Associazione Costruttori Edili, Collegio dei Geometri , Ordine degli Architetti, Ordine degli Ingegneri e Provincia di Varese.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori commerciali rilevati dal bollettino della Camera di Commercio di Varese, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro / mq. e fanno riferimento alla Superficie Lorda ed a uno stato di conservazione e manutenzione normale dell'immobile.

Considerando i dati della Camera di Commercio di Varese, per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Varese nel comune di VARESE, ( vedere allegati ), il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 850,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 1.000,00 Euro/ mq.

Lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, pur non essendo presenti finiture di alto pregio ed essendo comunque, l'unità immobiliare per la sua tipologia appetibile sul mercato immobiliare, considerato anche che l'immobile non è di recente costruzione ed è inserito in un buon contesto residenziale si decide di utilizzare il valore che risulta pari ad Euro /mq. 850,00 in quanto occorrente di manutenzione ordinaria.



Si è preso inoltre riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il comune di BRUNELLO portano per le abitazioni civili un valore oscillante tra i 770 Euro ed i 940 Euro a mq. per quanto già sopra esposto si ritiene di prendere il valore che risulta pari ad Euro/mq. 850,00.

Considerando le due fonti di informazione assunte si ritiene di dare una valutazione media tra i due utilizzando per la proprietà oggetto della presente stima un valore di Euro 850,00 a mq.

#### VALORE DI STIMA

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. esprime il parere che all'unità oggetto di stima, si possa attribuire un valore stimale come segue :

**Unità Unica**          mq. 51,50    x          Euro /mq. 850,00    Euro 43.775

Che si arrotonda in al

**Valore complessivo del Lotto Euro 44.000 ( diconsi euro quarantaquattromila)**

Dall'Importo di cui sopra, non si ritiene di apportare modifiche.

*l) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine, se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

L'appartamento è di esclusiva proprietà degli esecutati, pertanto non si applicano modifiche o variazioni al valore determinato.

Data la tipologia del fabbricato, non si ritiene di fare percentuali in ribasso, ed è per la sua tipologia appetibile sul mercato immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, come già detto, non può essere divisa in più

Lotti.

Si precisa, che nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene a quanto determinato e previsto in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto determinato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della elaborazione della relazione peritale.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Architetto Giacomo Bignotti**



**Ferrera di Varese li, 12 luglio 2017**

# CONCLUSIONI

## Descrizione del Bene

Identificazione dei beni oggetto della vendita:

A parte di fabbricato di Civile Abitazione sito in Piazza san Rocco n. 4, la seguente unità immobiliare:

Appartamento disposto su due piani, collegati da scala esterna comune, composto da cucina al piano terreno e da ballatoio, camera, disimpegno e bagno al primo piano, quale risulta identificato dalla scheda planimetrica allegata alla denuncia di variazione n. 77594 presentata all'Ufficio del territorio di Varese- sezione catasto fabbricati in data 26 agosto 2004-

Da portone posto su Piazza San Rocco al civico n. 4 si accede alla corte comune esterna utilizzabile solo per carico e scarico automezzo e non per sosta.

Scala comune dal piano terra al primo piano da cui si accede per ballatoio esterno di proprietà alla parte di unità immobiliare posta al primo piano.

La situazione manutentiva delle parti condominiali è vetusta ma normale.

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle unità adiacenti, per la parte esterna su corte comune, utilizzabile solo per carico e scarico e non per sosta.

I DATI CATASTALI , degli Immobili Pignorati , reperiti dallo scrivente e allegati alla presente, corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento immobiliare.

Descrizione catastale del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri immobiliari.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

Foglio 05

Mappale 56

subalterno 2

Piazza San Rocco n. 4

Piano T-1

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

Classe 3

consistenza 2,5 vani;

Rendita Catastale Euro 63,27

**Mappali Terreni Correlati:**

Foglio 9 - Mappale 45

Foglio 9 – Mappale 47

Foglio 9 – Mappale 53

Foglio 9 – Mappale 54

Foglio 9 – Mappale 55

Foglio 9 \_ Mappale 56

Foglio 9 \_ Mappale 86

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle unità adiacenti, per la parte esterna su corte comune.

## **Proprietà**

**L'immobile risulta di proprietà :**



A, nata  
B, usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
nato a  
usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
C, nato a  
C, nuda proprietà 1/1.

**Superficie Commerciale dell'immobile:**

Totale Superficie Commerciale Lorda 51,50 mq.

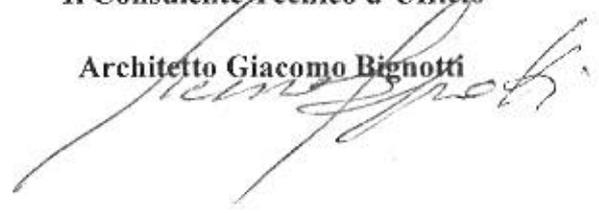
**Valore unitario a mq. di mercato**

Pari ad Euro /mq. 850,00 ( dicono euro ottocentocinquanta).

**Valore Totale di mercato del Lotto**

Valore complessivo del Lotto 44.000,00 Euro  
(diconsi euro quarantaquattromila )

Con quanto sopra descritto lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti, ritenuti opportuni.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Architetto Giacomo Bignotti  


Ferrera di Varese li, 12 luglio 2017

Pratica 178.01.2017