

Studio Tecnico Geom. TULLIO IERARDI
Via Magenta, 18 - 21100 VARESE

TRIBUNALE DI VARESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.
MIRO SANTANGELO

PROC. ES. N° 44/05 R. G. ES.

promossa da

BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA
SOC. COOP. S.p.a.
PARTE PROCEDENTE
con l'Avv.to PIERO SPIRANDELLI e
l'Avv.to GLORIA VIAZZO

INTERVENUTI:

ESATRI, ESAZIONE TRIBUTI S.p.a.
con il funzionario delegato Sig. [REDACTED]

e

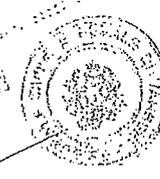
CENTRO LEASING S.p.a.
con l'Avv.to SANDRO MANZATI e
l'Avv.to ROSITA DI MARTINO

contro

[REDACTED]
PARTE ESECUTATA

C.T.U. GEOM. TULLIO IERARDI
iscritto all'albo della provincia di VARESE N. 1704

RELAZIONE TECNICA

7/10/2005
AUTORE GIUDIZIALE DI
(Gloria Paganini)


TRIBUNALE DI VARESE

GIUDICE ESECUTORE DOTT. MIRO SANTANGELO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 44/05 R.G. ES.

Promossa da

CREDITRICE PROCEDENTE:

Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. S.p.a., con sede in Padova, Piazzetta Turati n° 2, rappresentata dall'Avvocato Piero Spirandelli di Milano unitamente all'Avvocato Gloria Viazzo di Varese.

INTERVENUTI:

- 1) Esatri, Esazione Tributi S.p.a., con sede in Milano, via della Innovazione 7, rappresentata dal funzionario delegato [REDACTED];
- 2) Centro Leasing S.p.a., con sede in Firenze, via S. Caterina D'Alessandria 32/34, con l'Avvocato Sandro Manzati di Firenze unitamente all'Avvocato Rosita Di Martino di Tradate.

contro

DEBITORE ESECUTATO: Sig. [REDACTED]

C.T.U. :Geom. Tullio Ierardi con studio in Varese, via Magenta 18

PREMESSA E QUESITO

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, del Tribunale di Varese, Dott. Miro Santangelo, lo scrivente Geometra Tullio Ierardi, libero professionista, con studio in Varese, via Magenta n° 18,



iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n° 1704 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n° 39, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe ed invitato a prestare giuramento di rito nell'udienza del 24 marzo 2006. In tale giorno dopo aver prestato giuramento di rito gli veniva conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno sui seguenti punti:

QUESITO

- 1) **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** *identificazione, descrizione catastale ed ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*
- 2) **Descrizione sommaria:** *caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*
- 3) **Stato di possesso:** *attuale concreto utilizzo del bene da parte dei proprietari ovvero di terzi con indicazione, in quest'ultimo caso, dei titoli che eventualmente lo giustificano e, comunque, con identificazione del detentore;*
- 4) **Vincoli ed oneri giuridici:**
 - 4.1) **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - 4.1.1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - 4.1.2) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
 - 4.1.3) *Atti di asservimento urbanistico;*



4.1.4) Altre limitazioni d'uso:

4.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese

della procedura:

4.2.1) Iscrizioni:

4.2.2) Pignoramenti

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali;

4.3.1) Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):

4.3.2) Accertamento di conformità Catastale:

5) Altre informazioni per l'acquirente:

5.1) Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

5.2) Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

5.3) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

5.4) Altre spese:

5.5) Cause in corso:

6) Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;

7) Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria; pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze;



8) *Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.*

Dopo l'assegnazione del quesito, lo scrivente veniva autorizzato al ritiro della documentazione ipocatastale in atti per l'espletamento dell'incarico e, ad accedere occorrendo, ai pubblici uffici, per visionare e richiedere ulteriore documentazione.

Il Signor Giudice, concedeva inoltre, termine per il deposito in cancelleria, della relazione scritta - in capitoli separati per punti del quesito - entro il 30/06/2006, e rinviava la procedura per l'ulteriore trattazione all'udienza del 07/07/2006 ore di rito.

Nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, il Signor Giudice nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. di Varese, ausiliario ai sensi dell'art. 68 cpc, per assistere il C.T.U. nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

SVOLGIMENTO CRONOLOGICO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Prima di fissare l'accesso sui luoghi con l'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, lo scrivente in data 13/04/2006, eseguiva, all'Agenzia del Territorio di Varese, N.C.E.U., le visure riguardanti la situazione degli atti informatizzati, dell'immobile di che trattasi (allegati "F" alla presente).



Dopo aver acquisito quanto sopra, esaminato preliminarmente gli atti e i documenti della procedura, veniva fissato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Signor Scaramastra Fabrizio, sopralluogo per il giorno 27/04/2006 alle ore 11.30, sui luoghi oggetto di procedura siti in via Piave civici n.ri 6 e 4 del Comune di Monvalle, per dare inizio alle operazioni peritali.

Quivi in tale giorno e ora, era presente presso l'immobile oggetto di procedura, oltre allo scrivente C.T.U., il Signor Segato Daniele, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese.

Nessuno si presentava per le parti interessate alla procedura.

Data l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile si riteneva di rinviare l'accesso ad altra data.

Il nuovo accesso sui luoghi venne fissato, per il giorno 06/06/2006 alle ore 9.30.

Data ancora l'assenza della parte esecutata, l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di procedura veniva effettuato forzosamente con l'assistenza del Signor [REDACTED], fabbro specializzato, alla presenza [REDACTED] incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, e dei Carabinieri di Besozzo.

Lo scrivente, muovendo dai documenti della procedura e del quesito, eseguiva, sempre alla presenza dei Signori sopra nominati, un'accurata ispezione e il rilievo metrico dell'immobile pignorato, prima all'esterno e poi all'interno dello stesso, scattando nel contempo diverse fotografie utili a documentare lo stato dei luoghi (allegato "C" - foto da 1 a 57).

Delle operazioni suddette è stato redatto il verbale che si allega alla



presente con la lettera "A" e ne fa parte integrante.

Nel concludere questo paragrafo mi è d'uopo evidenziare che le operazioni sono proseguite presso l'Agenzia del Territorio di Varese, Conservatoria Registri Immobiliari (allegato "..." alla presente), e l'Ufficio Tecnico del Comune di Monvalle, in data 27/03/2006 in data 06/06/2006 e infine in data 29/06/2006, per ulteriori verifiche attinenti all'immobile interessato dalla procedura (allegati "E", "G", "H", "I" ed "L" alla presente).

Sulla scorta di quanto accertato e dei rilievi eseguiti, ho redatto la presente relazione che, con riferimento al verbale di conferimento incarico, ho distinto in capitoli separati per punti del quesito ivi contenuti, come di seguito.

RELAZIONE

(Con riferimento al verbale di conferimento incarico i capitoli sono stati suddivisi per punti dallo scrivente come di seguito).

- 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**
 - 1.1) identificazione e descrizione catastale;*
 - 1.2) ubicazione dell'immobile pignorato;*
 - 1.3) verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.*
- 2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**
 - 2.1) caratteristica della zona.*
- 3) STATO DI POSSESSO:**
 - 3.1) attuale concreto utilizzo del bene;*
- 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
 - 4.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**



4.1.1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

4.1.3) *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4) *Altre limitazioni d'uso:*

4.2) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1) *Iscrizioni:*

4.2.2) *Pignoramenti:*

4.3) **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIO E/O CATASTALI;**

4.3.1) *Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni:*

4.3.2) *Accertamento di regolarità catastale:*

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

5.3) *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*

5.4) *Altre spese:*

5.5) *Cause in corso:*

6) **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1) *provenienza sino al ventennio;*



7) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

- 7.1) *attuale inquadramento urbanistico ed edilizio;*
- 7.2) *conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti;*
- 7.3) *caratteristiche generali e strutturali;*
- 7.3) *caratteristiche impianti; accessori e pertinenze;*

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

- 8.1) *possibilità di divisione in lotti;*
- 8.2) *metodologia estimativa*
- 8.3) *determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto;*
- 8.4) *valutazione della concreta vendibilità del bene;*
- 8.5) *dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.*

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1) identificazione e descrizione catastale;

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Varese, è emerso che l'immobile oggetto di procedura è costituito da porzione di fabbricato, parte a destinazione residenziale e parte ad accessori, disposta su due piani (piano terra e piano primo), oltre a relitto di terreno pertinenziale prospiciente il fabbricato verso la via pubblica.

All' Agenzia del Territorio di Varese risulta così identificato:

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Monvalle, foglio 7:

- *mappale n° 115 sub. 5, categoria A/4, classe 7^a, vani 8,5, superficie catastale mq 149, rendita € 254,61, via Piave n° 6, piano T-1;*
- *mappale n° 115 sub. 6, categoria C/2, classe 6^a, consistenza mq 144,*



- superficie catastale mq 111, rendita € 89,24, via Piave n° 6, piano T-1;
- *mappale n° 115 sub. 7*, categoria C/6, classe 9^a, consistenza mq 17, superficie catastale mq --, rendita € 37,75, via Piave n° 6, piano T;
- *mappale n° 118 sub. 4*, categoria C/2, classe 9^a, consistenza mq 39, superficie catastale mq --, rendita € 42,30, via Piave n° 6, piano T-1.

Si osserva che nello stato di fatto, dal sopralluogo, l'unità immobiliare di cui ai mappali 118 sub. 4, 115 sub. 7 e parte dell'unità immobiliare di cui al mappale 115 sub. 6, risultano poste al numero civico 4 della via Piave.

INTESTATO (come riportato dalla visura degli atti informatizzati al 16/03/2006, allegato "F" alla presente):

-- ~~_____~~, ~~_____~~, il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~
~~_____~~, proprietario.

Le predette unità immobiliari, oggetto di procedura, come risulta dalle visure catastali, sono identificate al N.C.E.U., con le **schede catastali registrate in data 11/01/1996 al n° 798 di protocollo**, per quanto attiene il mappale 115 sub. 5 e 6, **in data 11/01/1996 al n° 789 di protocollo** per quanto attiene il mappale 115 sub. 7 e **in data 29/11/1995 al n° A01207 di protocollo** per quanto attiene il mappale 118 sub. 4, a cui si rinvia per ogni effetto ed una migliore individuazione nonché per i confini (vedi schede planimetriche catastali prodotte nella Certificazione Notarile allegata alla procedura).

Si ribadisce nella presente, quanto precisato nel Certificato Notarile e più precisamente che: *"alle sopradescritte unità immobiliari compete la quota di comproprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo), sull'androne di accesso al cortile di cui al mappale di N.C.T. 2407 (duemilaquattrocentosette) di*



mq. 240 di Monvalle al foglio logico 9 (catastale 7) – fabbricato rurale – (androne in comune anche con i mappali 2404, 2406, 2399 prospicienti lo stesso) e del terreno antistante l'androne di pertinenza dell'immobile di cui sopra, dandosi atto che nel sottosuolo dell'androne e del terreno antistante esistono tubazioni per il passaggio di acqua- gas e fognatura.”

1.2) Ubicazione dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato (come già descritto al paragrafo 1.1) è ubicato in Comune amministrativo di Monvalle, civici n° 6 e 4 della via Piave, in zona centrale del paese.

1.3) Verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti

Per quanto esposto ai precedenti punti 1.1 e 1.2, consultata la documentazione presente agli atti, confermata la corrispondenza catastale riportata nel pignoramento e nella Certificazione Notarile, si conferma come i beni di che trattasi, siano attualmente intestati presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Varese alla parte esecutata.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1) Caratteristica della zona.

Localizzazione nell'ambito urbano.

L'accessibilità viabilistica esterna, alla zona ove è ubicato l'immobile interessato, è buona in quanto è caratterizzata da strade a traffico prettamente locale, facilmente raggiungibile dalla vicina strada provinciale n° 32 Brebbia – Leggiuno e dalla strada provinciale n° 69 del Lago Maggiore.

La viabilità pedonale invece è limitata, a causa della scarsa rete di servizi



di trasporto pubblici su rotaia (Stazione ferroviaria F.S., a circa 2 Km., relativa alla linea Novara – Pino Lago Maggiore) e gomma.

Presenza di servizi.

La zona cui è collocato il fabbricato in questione è dotata nelle immediate vicinanze (circa 100 + 150 metri) di servizi pubblici di base quali il municipio, scuole elementari, ufficio postale, banche e alcuni negozi al dettaglio (generi alimentari). La caserma dei Carabinieri più vicina è dislocata nel limitrofo paese di Besozzo.

Tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana.

La tipologia delle caratteristiche immobiliari della zona sono costituite in prevalenza da aree e fabbricati a destinazione di tipo residenziale.

In merito alla qualità urbana, si rileva buona qualità ambientale in quanto l'immobile, anche se è posto in zona centrale del paese, si trova in fregio a strada con traffico limitato e lontano da fabbricati ad uso terziario e industriale. Il territorio comunale inoltre, è posto sul Lago Maggiore (circa 1500 metri dall'immobile oggetto di procedura).

3) STATO DI POSSESSO

3.1) Attuale concreto utilizzo del bene;

Si riferisce che i beni oggetto di procedura, alla data dei sopralluoghi, non risultavano essere occupati da terzi, come risulta dalla documentazione fotografica, e dal verbale di sopralluogo redatto dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in data 06/06/2006 (allegato "B" alla presente).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:



Allo stato attuale non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Allo stato attuale non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli all'infuori di quelle elencate al successivo punto 4.2.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Sulla base di quanto emerso dalle verifiche esperite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dall'atto di acquisto, il Signor ██████████, esecutato, risulta essere libero di stato.

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico:

Dalle indagini esperite presso il Comune di Monvalle nonché da quanto attestato dal Responsabile del Servizio Tecnico del medesimo Comune (allegato "G" alla presente), si precisa che allo stato attuale non esistono atti di asservimento urbanistico e altre tipologie di vincolo a carico del bene oggetto di procedura.

4.1.4) Altre limitazioni d'uso:

Da quanto emerge dai titoli di provenienza e dalle indagini esperite in luogo, non si riscontrano limitazioni d'uso.

4.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle risultanze delle verifiche effettuate dallo scrivente si rileva una sostanziale coincidenza con quanto riportato in atti in riferimento, in particolare, al "Certificato Notarile" a firma del Notaio Carlo Gaudenzi in data 06/07/2005 allegato ai documenti della procedura.



Sulla scorta dei documenti allegati agli atti della procedura, quindi, nonché dalle ulteriori verifiche eseguite dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, nel ventennio esaminato, e fino al 17/06/2006, a carico dell'immobile oggetto di procedura risultano iscritte, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato "E" alla presente):

4.2.1) Iscrizioni:

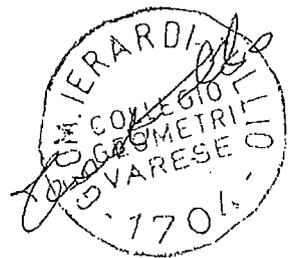
1) nota di iscrizione n° 27224/5395 del 27/12/2002, inerente a ipoteca volontaria iscritta a Varese a favore della "Banca Antonveneta S.p.a." con sede in Padova, e contro il debitore esecutato Signor

, derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo di € 510.000,00 (di cui € 255.000,00 per capitale), in forza di atto per Notaio Massimo Cesario da Milano in data 19/12/2002, rep. n° 5387, debitamente registrato;

2) nota di iscrizione n° 24796/5585 del 19/10/2004, inerente a ipoteca legale iscritta a Varese ai sensi dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n° 602, per un importo di € 39.008,52 (di cui € 19.504,26 per capitale), a favore dell'Esatri Esazione Tributi S.p.a. con sede in Milano e contro il debitore esecutato Signor

4.2.2) Trascrizioni (Pignoramenti):

1) nota di trascrizione n° 14075/7947 del 19/05/2005, inerente a verbale di pignoramento dell'immobile oggetto di procedura, notificato a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario di Varese Rep. n° 174/2005 del 22/02/2005, a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a." con sede in Padova, ed a carico del Signor



**4.3) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZI
E/O CATASTALI**

4.3.1) Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Lo scrivente si è recato in più occasioni presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monvalle, per effettuare le ricerche attinenti lo stato di giacenza di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di procedura e per reperire i dati tecnici urbanistico-edilizi.

Con regolare richiesta di accesso formale agli atti amministrativi, ai sensi della L. 241/90, ho potuto constatare che agli atti comunali, (come da attestazione rilasciata anche dal Responsabile dell'Area Tecnica - allegato "G" alla presente - in merito al fabbricato oggetto di procedura esecutiva, vi sono registrate le seguenti pratiche edilizie (allegato "H" ed "I" alla presente):

- 1) *Pratica Edilizia n° 7/1967 in data 11/03/1967 a nome di*
*: ampliamento abitazione mediante la costruzione di un
gabinetto esterno e sopralzo di ripostiglio, parere favorevole
rilasciato in data 15/05/1967;*
- 2) *Pratica Edilizia n° 68/1982 in data 01/10/1982 a nome di*
*: formazione di servizio igienico e sistemazione di facciata
di fabbricato esistente in via Piave n° 6; Concessione Edilizia n° 197,
notificata al Signor _____ in data 16/11/1982;*
- 3) *Pratica Edilizia n° 15/1991 a nome di _____ per lavori di*
*manutenzione straordinaria riguardante la sostituzione di un
serramento esterno;*
- 4) *Pratica Edilizia n° 72/1991 a nome di _____ per lavori di*



manutenzione straordinaria riguardante la sostituzione di canali e pluviali.

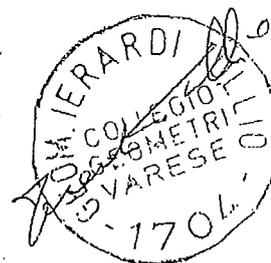
Da quanto dichiarato dal Responsabile dell'Area Tecnica, non risultano agli atti ulteriori Pratiche Edilizie rispetto a quanto sopra indicato, ed anche a nome del Signor parte eseguita.

Dal confronto dello stato di fatto dei luoghi con la documentazione di cui sopra e le schede catastali, si rileva la conformità urbanistica-edilizia della porzione di fabbricato di che trattasi.

4.3.2) Accertamento di conformità catastale:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Varese (U.T.E.), come già precisato al precedente capitolo 1, punto 1.1, risulta che il bene oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. con le **schede catastali registrate in data 11/01/1996 al n° 798 di protocollo**, per quanto attiene il mappale 115 sub. 5 e sub. 6, **in data 11/01/1996 al n° 789 di protocollo** per quanto attiene il mappale 115 sub. 7 e **in data 29/11/1995 al n° A01207 di protocollo** per quanto attiene il mappale 118 sub. 4, a cui si rinvia per ogni effetto ed una migliore individuazione (vedi schede planimetriche catastali prodotte nella Certificazione Notarile allegata alla procedura).

Le suddette schede risultano in linea generale conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della scheda catastale relativa all'unità immobiliare identificata dal mappale 115 sub. 6, in quanto, non risulta graficamente individuato il ripostiglio e il gabinetto esterno di cui alla Pratica Edilizia n° 7/1967. Parte del ripostiglio e del gabinetto testè citato, non risultano individuati anche sulla mappa del Catasto Terreni.



Da quanto sopra consegue che si dovrà regolarizzare, all'Agenzia del Territorio di Varese (N.C.E.U.), lo stato attuale dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1) Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

Non risultano alla data della presente perizia.

5.2) Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

Non risultano alla data della presente perizia.

5.3) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non risultano alla data della presente perizia.

5.4) Altre spese:

In merito alla pratica di regolarizzazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Varese (Ufficio Catastale), si stima un costo per spese tecniche – professionali e diritti catastali di € 800,00

5.5) Cause in corso:

Dall'esito delle ispezioni ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio di Varese (Conservatoria Registri Immobiliari), preciso che non figurano trascritti atti giudiziari a nome della parte esecutata al riguardo di cause in corso.

6) PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Provenienza sino al ventennio;

A tutto il 17/06/2006 (allegato "E" alla presente), gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultavano intestati al Signor XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX quali suoi beni personali, in virtù dei seguenti passaggi.



a) al ventennio i beni immobili oggetto di procedura, risultavano di proprietà del Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], quale suo bene personale;

b) con il decesso del Signor [redacted] suggeneralizzato, avvenuto a Varese il [redacted], denuncia di successione registrata a Gavirate il 12/04/2002, al n° 57 Vol. 639, trascritta a Varese il 08/03/2003 ai nn. 5119/3204, successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Gavirate il 12/04/2002, al n° 57 Vol. 639, trascritta a Varese il 11/12/2004 ai nn. 30158/18393 (qui precisato che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Varese il 27/12/2002 ai nn. 27223/18894), i beni di che trattasi, sono stati trasferiti alle figlie del de cuius, le Signore [redacted]

[redacted] c.f.: [redacted] nata a [redacted]

[redacted] c.f.: [redacted]

[redacted] ; per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuna, quale loro bene personale;

c) successivamente, le Signore [redacted]

[redacted] , per la quota di 1/3 ciascuna, quale loro bene personale, hanno venduto i beni immobili oggetto di procedura, al Signor [redacted] , suggeneralizzato, quale suo bene personale, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Massimo Cesario da Milano in data 19/12/2002, rep. n° 5386 raccolta n° 3616, debitamente registrato, trascritto a Varese il 27/12/2002 ai nn. 27222/18893 e sua rettifica trascritta in data 22/01/2004 ai nn.



1174/728.

7) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

7.1) Attuale inquadramento urbanistico ed edilizio;

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la porzione pignorata oggetto di procedura esecutiva, individuata dal mappale 115 sub. 5, sub. 6 e sub. 7, e dal mappale 118 sub. 4, ricade nel vigente P.R.G. in **Zona Omogenea A – Nuclei Storico Ambientali**.

Le prescrizioni delle predette zone sono riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione: all'art. 20, il tutto prodotto nell'allegato "L" alla presente, alla quale si rimanda per una facile consultazione.

7.2) Conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti;

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in argomento, anche se di vecchia costruzione, non è di interesse artistico o storico e inoltre, come dichiarato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Monvalle, non è assoggettato ad alcun tipo di vincolo.

In risposta al quesito, in base a quanto sopra esposto sullo stato dei luoghi, sentito anche il parere del tecnico comunale, i beni oggetto di procedura, nell'insieme e nella consistenza attuale, risultano conformi alla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente.

7.3) Caratteristiche generali e strutturali;

7.3.1) Caratteristiche generali riferite alla porzione di fabbricato ove sono comprese le unità immobiliari oggetto di procedura.

Si tratta di porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani, con destinazione residenziale e accessori alla residenza (foto da 1 a 17).

Nel suo insieme, date le caratteristiche intrinseche e l'età della costruzione



(presumibilmente intorno ai primi anni del 1900), il fabbricato è in scarso stato di conservazione, in modo particolare le unità accessorie che presentano situazione di maggiore degrado (foto 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

La struttura perimetrale in elevazione è prevalentemente in muratura in pietrame e mattoni pieni; il tetto è a due falde inclinate (foto 2 e 3) su piccola e grossa orditura in legno (foto 9, 18 e 24), manto prevalentemente di vecchie tegole in coppi tradizionali, grondaie e pluviali in lamiera zincata in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Anche l'intonaco di facciata è prevalentemente fatiscente, in parte al rustico e in parte al civile tinteggiato ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione sul lato strada in corrispondenza della facciata relativa all'unità abitativa (foto da 1 a 8) e, totalmente al rustico, sui restanti lati prospicienti il cortile comune (foto 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

7.3.2) Caratteristiche generali riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

- Unità immobiliare distinta con il mappale 115 sub 5:

Trattasi di unità a destinazione abitativa disposta su due piani fuori terra (piano terra e primo), con ingresso principale (civico n° 6) prospiciente la via Piave, da dove si accede direttamente in un disimpegno ingresso-vano scala (foto 26).

Altri due ingressi di servizio, sono prospicienti il cortile comune, sul lato opposto (foto 11, 12 e 13).

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare in questione pertanto è piuttosto rigida:

al piano terra, l'ingresso-vano scala (foto 26) dà accesso, a destra



entrando, ad un locale tinello (foto 27) e altro locale censito come cucina (foto 28) a cui è collegato un sottoscala con lavello in ceramica (foto 29); a sinistra del vano scala, entrando, troviamo altro locale (foto 30, 31, 32, 33, 34 e 35), un w.c. (foto 36 e 37), e altro vano completamente al rustico (foto 38), da cui si può accedere, oltre che dall'interno, direttamente dall'esterno, dal cortile comune (foto 39).

Il vano scala immette al piano primo, dove troviamo disimpegno arrivo scala (foto 40) con accesso su piccolo balcone; a destra dell'arrivo scala troviamo piccolo disimpegno (foto 42), un bagno (foto 43 e 44) e una camera (foto 45) con accesso su balcone (vedi prospetto su foto 11); a sinistra dell'arrivo scala un primo ampio locale (foto 46) collegato con altro locale di dimensioni minori (foto 47).

Anche detta unità immobiliare abitativa, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, presenta scarsa manutenzione e conservazione per quanto riguarda le finiture e gli impianti: assente l'impianto di riscaldamento e non a norme l'impianto elettrico.

Nota: Si osserva, dalla disamina della scheda catastale relativa, che al balcone aggettante verso il cortile comune, è collegato tramite apertura, anche il locale individuato con la foto 46 (vedi anche copia della scheda allegato ai documenti della procedura), ma di fatto in loco, detta apertura risulta essere stata chiusa in muratura.

Inoltre, la lunghezza del balcone, nella scheda risulta inferiore a quanto rilevato dallo scrivente in loco che è risultata pari a metri 8,00.

- *Unità distinta con il mappale 115 sub 6:*



Trattasi di unità a destinazione non abitativa disposta su due piani fuori terra (piano terra e primo), composta da due porzioni di fabbricato non collegate fra loro (vedi copia scheda allegata ai documenti della procedura).

Nella porzione di sinistra, osservando il fabbricato dalla via Piave (e la relativa scheda catastale), troviamo vani censiti come accessori e più precisamente:

al piano terra, una cantina (foto 21 e 22), un deposito (foto 20 e 23), entrambi con accesso diretto dalla via Piave, due piccoli ripostigli (foto 16, 17, 18 e 19) di cui uno (quello della foto 18) parte disposto su due piani e con accesso dal cortile (foto 15) e infine, altro piccolo accessorio esterno, anche questo con accesso diretto dal cortile (foto 14 e 15);

al piano primo, ove vi si può accedere solo dal vano cantina al piano terra, tramite scala in legno a pioli collegata ad una vecchia botola di anguste dimensioni, troviamo un vano censito come legnaia e un ripostiglio (foto 24 e 25).

I suddetti vani accessori, si presentano completamente al rustico e prevalentemente senza serramenti.

Nella porzione di sinistra, osservando sempre il fabbricato dalla via Piave (e la relativa scheda catastale della predetta unità immobiliare), troviamo anche qui altri vani censiti come accessori e più precisamente:

al piano terra, una cantina (foto 48) con accesso sottostante l'androne comune (foto 8);

al piano primo disposto su due livelli, ove vi si può accedere dal cortile



comune tramite scala in cls (foto 49 e 50) troviamo sul primo livello un vano censito come deposito (foto 51), sul secondo livello un disimpegno e due ripostigli (foto 53, 54 e 57), di cui uno (quello individuato dalla foto 57, fa parte dell'unità immobiliare distinta dal mappale 118 sub. 4.

I vani in questione si presentano completamente al rustico, senza serramenti e totale assenza degli impianti.

- **Unità distinta con il mappale 115 sub 7:**

Come risulta dalla scheda catastale (vedi copia scheda allegata ai documenti della procedura), trattasi di vano censito come autorimessa ubicata al piano terra del cortile comune (foto 10), raggiungibile dalla via Piave, percorrendo androne carraio (foto 7, 8 e 10), in comune con altra proprietà estranee alla presente procedura.

Il vano in questione si presenta completamente al rustico e con serranda avvolgibile di lamiera in cattive condizioni.

- **Unità distinta con il mappale 118 sub 4:**

Trattasi di unità a destinazione non abitativa disposta su due piani fuori terra, composta da due vani accessori (cantina e ripostiglio) non comunicanti fra loro in quanto uno è posto al piano terra (foto 55 e 56) con accesso diretto dalla via Piave e l'altro al piano primo (foto 57) con accesso dal disimpegno della foto 53 facente parte dell'unità immobiliare distinta con il mappale 115 sub. 6 (vedi copia scheda allegata ai documenti della procedura).

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica, anche questa unità immobiliare presenta scarsa manutenzione e conservazione per



quanto riguarda le finiture e totale assenza degli impianti.

7.4) Caratteristiche impianti; accessori e pertinenze;

L'unità immobiliare abitativa, distinta dal mappale 115 sub 5, dispone di: impianto acqua potabile municipale e impianto fognario: l'impianto elettrico risulta completamente da rifare e ripristinare e, come già precisato, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Per quanto è stato possibile visionare, l'impianto idrico sanitario risulta di tipo normale ed è necessario effettuare una revisione generale.

Per quanto riguarda le porzioni accessorie, di cui alle unità immobiliari 115 sub. 6, sub. 7 e 118 sub. 4, come già evidenziato al punto 7.3.2) precedente, risultano prive degli impianti.

Accessori e pertinenze

In merito, in risposta al quesito, si rinvia a quanto descritto al punto 7.3.2) precedente. E' presente relitto di area esterna di pertinenza (come evidenziato nell'allegato "D" alla presente).

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

8.1) Possibilità di divisione in lotti;

In risposta al quesito, alla luce delle indagini esperite e delle considerazioni sopra esposte in merito alle caratteristiche organiche della porzione di cui si tratta e all'attuale destinazione urbanistica che, all'art. 20 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, regola le trasformazioni nella zona interessata è pertanto le ristrutturazioni sono subordinate alla redazione di indagini conoscitive e alla formulazione di proposte che devono tenere conto dell'intero ambito, allo scrivente C.T.U., non appare opportuna e giustificata la divisione della stessa per la vendita



in più lotti.

8.2) Metodologia estimativa;

In risposta a quanto richiesto dal Signor Giudice, si precisa che *il criterio utilizzato nella presente relazione, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile di che trattasi, è quello normale ed usuale dell'estimo, basato sul metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle attuali quotazioni correnti concretamente realizzabili in zona per immobili aventi caratteristiche simili.*

La scelta finale dei valori unitari adottati tiene conto delle indagini di mercato svolte dallo scrivente, sia dirette che indirette, prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione.

Sulla base delle mie ricerche di mercato, effettuate direttamente (cioè in loco a mezzo di contatti con operatori del settore immobiliare, e presso l'Ufficio Tecnico comunale), e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche di mercato indirette (cioè mediante l'analisi di "indicatori di mercato" quali l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Varese e Consulente Immobiliare edito da "Il Sole 24 ore" e in particolare il "Borsino Immobiliare della Provincia di Varese") si è riscontrato che i valori medi unitari di mercato attribuibili a immobili di analoghe caratteristiche, a destinazione abitativa, comprensivo della quota di incidenza degli enti comuni, può essere compreso tra: € 450,00 ed € 550,00/mq., se considerate libere.

Si precisa che i suddetti valori unitari tengono conto dell'incidenza delle aree comuni quali il cortile e l'androne d'accesso, nonché il relitto di area



antistante il fabbricato lato via Piave.

8.3) Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

Per quanto sopra, si procede ora, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, dei singoli lotti nel modo seguente.

Determinazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici del fabbricato.

Applicando la prassi estimativa, la superficie destinata ad abitazione viene conteggiata al 100% (coeff. 1.00); la superficie del balcone al piano primo al 33% (coeff. 0.33); la superficie dei vani accessori parte al 50% (coeff. 0.50), parte al 40% (coeff. 0.40), parte al 30% (coeff. 0.30) e parte al 20% (coeff. 0.20); la superficie del vano censito come autorimessa, viene conteggiata all'80% (coeff. 0.80).

Si deve precisare inoltre che le superfici di calcolo sono intese al lordo dei muri perimetrali e sono state desunte dalle planimetrie catastali, confrontate con le misure di verifica, eseguite in loco dallo scrivente, rilevate durante il secondo sopralluogo in data 06/06/2006.

Per il dettaglio della consistenza, si rimanda pertanto alle schede catastali allegare agli atti della procedura.

Per quanto sopra, seguendo la prassi estimativa la superficie convenzionale o commerciale totale risulta:

- **unità immobiliare (mappale 115 sub. 5 del N.C.E.U.):**
- piano terra (mq. 74.00 x 1.00) mq. 74.00
- piano primo (mq. 74.84 x 1.00) mq. 74.84
- balcone (mq. 3.40 x 0.33) mq. 1.12

Totale superficie commerciale unità immobiliare di cui al mappale 115



Pertanto il valore di mercato complessivo che può essere attribuito alle porzioni di che trattasi risulta:

mq. 264.63 x € 500,00/mq.

= € 132.315,00

Totale valore di mercato, in c.t.

= € 132.500,00

8.4) Valutazione della concreta vendibilità del bene;

Per quanto attiene le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni di che trattasi, si riferisce che in caso di vendita, le stesse non subiranno danni da svilimento, in quanto non subiranno limitazioni ulteriori rispetto a quelle di fatto già esistenti (androne di accesso e cortile comune), mantenendo comunque la porzione, l'autonomia attuale.

La configurazione urbanistica della zona (vedi quanto detto al paragrafo 8.1.), e la posizione in cui il fabbricato è inserito, e inoltre lo stato di manutenzione e conservazione, non giustificano le motivazioni di acquisto a scopo turistico e prima casa; viste le caratteristiche dell'immobile, più concreto, può essere l'acquisto a scopo di investimento per imprese e/o artigiani della zona.

Come già precedentemente precisato al capitolo 4, "punto 4.3.2" della presente, per una corretta vendibilità del bene stesso è necessario aggiornare la situazione catastale mediante variazione della scheda relativa all'unità immobiliare 115 sub. 6 e redazione di tipo mappale..

8.4) Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento;

Come richiesto dal quesito, lo scrivente procede di seguito ad una breve descrizione dei beni pignorati, come identificati e descritti precedentemente, vanno posti in vendita in unico lotto secondo le seguenti descrizioni da riportare nella emananda ordinanza di vendita:



sub. 5 = mq. 149.96

- unità immobiliare (mappale 115 sub. 6 del N.C.E.U.):

- piano terra:

cantina (mq. 21.00 x 0.50) mq. 10.50

cantina (mq. 47.68 x 0.30) mq. 14.30

altri vani accessori (mq. 28.16 x 0.20) mq. 5.63

- piano primo:

locale deposito (mq. 21.65 x 0.40) mq. 8.66

ripostigli, e disimpegno, compreso vano scala (mq. 29.51 x 0.30)

mq. 8.85

legnaia e ripostiglio (mq. 63.18 x 0.25) mq. 18.95

altro ripostiglio (mq. 9.45 x 0.20) mq. 1.89

Totale superficie commerciale unità immobiliare di cui al mappale 115

sub. 6 = mq. 68.78

- unità immobiliare (mappale 115 sub. 7 del N.C.E.U.):

autorimessa al piano terra (mq. 21.37 x 0.80) mq. 17.09

- unità immobiliare (mappale 118 sub. 4 del N.C.E.U.):

- piano terra:

cantina (mq. 24.00 x 0.50) mq. 14.40

- piano primo:

ripostiglio (mq. 24.00 x 0.50) mq. 14.40

Totale superficie commerciale unità immobiliare di cui al mappale 118

sub. 4 = mq. 28.80

Totale superficie commerciale porzioni oggetto di procedura esecutiva

= mq. 264.63



DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Porzione di fabbricato parte ad uso abitazione e parte ad accessori, a due piani fuori terra, ubicata in Comune amministrativo di Monvalle, via Piave civici n° 4 e 6 comprendente quattro unità immobiliari e relitto di area nuda di pertinenza prospiciente il fabbricato sul lato verso la via pubblica.

DATI CATASTALI

Comune censuario di Monvalle foglio di mappa n° 7 del N.C.E.U.:

- mappale n° 115 sub. 5, categoria A/4, classe 7^a, vani 8,5, superficie catastale mq 149, rendita € 254,61, via Piave n° 6, piano T-1;
- mappale n° 115 sub. 6, categoria C/2, classe 6^a, consistenza mq 144, superficie catastale mq 111, rendita € 89,24, via Piave n° 6, piano T-1;
- mappale n° 115 sub. 7, categoria C/6, classe 9^a, consistenza mq 17, superficie catastale mq --, rendita € 37,75, via Piave n° 6, piano T;
- mappale n° 118 sub. 4, categoria C/2, classe 9^a, consistenza mq 39, superficie catastale mq --, rendita € 42,30, via Piave n° 6, piano T-1.

CONFINI in corpo partendo da nord in senso orario: proprietà di terzi, via Piave, mappale 2398, cortile di cui al mappale 2407 in comune con altre proprietà.

Prezzo base d'asta

= € 132.500,00.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Con quanto sopra, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione composta da n° 30 pagine su una sola facciata, numerate da 1 a 30 che viene depositata in un originale per l'Ufficio.

Si allegano inoltre i documenti per i quali era stato autorizzato il prelievo



per l'espletamento dell'incarico e precisamente i documenti catastali e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni.

Ringrazio il Signor Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza.



Il C.T.U.

Geom. Tullio Ierardi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tullio Ierardi", written over the printed name.

Varese, 30/06/2006

Alla presente relazione sono allegati:

- A) Verbali operazioni peritali, in luogo;*
- B) Verbali di sopralluogo redatti dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese;*
- C) Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 57 fotografie;*
- D) Planimetria visuale stato di fatto;*
- E) Visura aggiornata Conservatoria Registri Immobiliari di Varese;*
- F) Visure catastali aggiornate;*
- G) Attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Monvalle;*
- H) Copie documentazione e disegni allegati alla Pratica Edilizia n° 7/1967 in data 11/03/1967;*
- I) Copie documentazione e disegni allegati alla Pratica Edilizia n° 68/1982 in data 01/10/1982;*
- L) Estratti azzonamento di P.R.G., scala 1:2000 e Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Monvalle, relativi alla zona in cui ricadono*

le porzioni oggetto di procedura esecutiva;

*M) Estratto aerofotogrammetrico del Comune di Monvalle, scala 1:2000
con individuazione cromatica della porzione di immobile oggetto di
procedura esecutiva.*



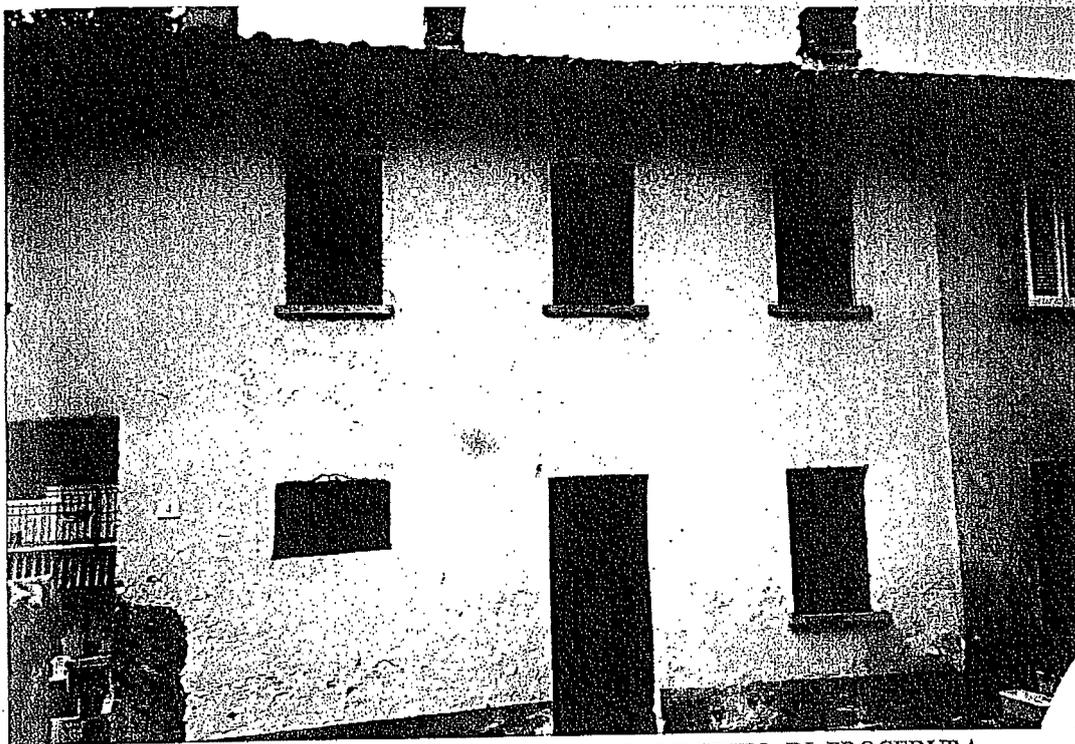


FOTO 5 - VISTA DI PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, RIPRESA DALLA VIA PIAVÈ. LA FOTO RIPRENDE PARTE DELLA PORZIONE CHE COMPRENDE L'U.I. DISTINTA CON IL MAPPALE 115 SUB. 6 (A SINISTRA DELLA FOTO) E 118 SUB. 4 (A DESTRA DELLA FOTO).



FOTO 6 - ALTRA VISTA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, RIPRESA DALLA VIA PIAVÈ.



FOTO 4 - VISTA DELL'INGRESSO ALL'U.I. DISTINTA
CON IL MAPPALE 115 SUB. 5, IN FREGIO ALLA
VIA PIAVE.

ERARDI TULLIO
INGEGNERE
GEOMETRI
VARESE 0
7706

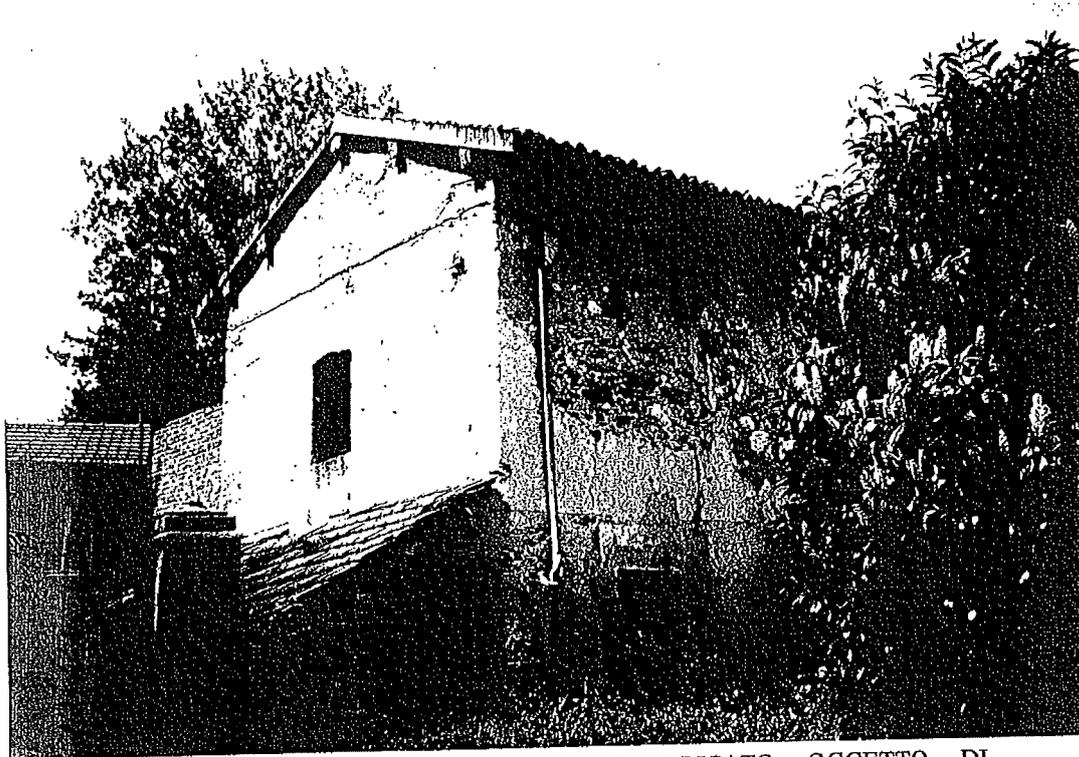


FOTO 3 - VISTA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA RIPRESA DALLA VIA PIAVE. LA FOTO RIPRENDE PARTE DELLA PORZIONE CHE COMPRENDE L'U.I. DISTINTA CON IL MAPPALE 115 SUB. 6.





FOTO 1 - VISTA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, RIPRESA DALLA VIA PIAVE. LA FOTO RIPRENDE LA PORZIONE CHE COMPRENDE L'U.I. DISTINTA CON IL MAPPALE 115 SUB. 5 (A SINISTRA DELLA FOTO) E 118 SUB. 4 (A DESTRA DELLA FOTO).

GIARDINO
Z. NIERARDI
ALLEGIO
GEOMETRI
VARESE
7704



FOTO 2 - ALTRA VISTA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA, RIPRESA DALLA VIA PIAVE. LA FOTO RIPRENDE LA PORZIONE CHE COMPRENDE L'U.I. DISTINTA CON IL MAPPALE 115 SUB. 6 (A SINISTRA DELLA FOTO) E 115 SUB. 5 (A DESTRA DELLA FOTO).