

**TRIBUNALE DI VARESE**

**R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI Registro Esec N. 274/12**

**Cronologico n.**

**UNICREDIT SPA (con L'AVVOCATO Evelina Maria Leonini)**

**Contro**

**G.E. Dott. Miro Santangelo**

**GIURAMENTO DI RITO IN DATA 14 marzo 2014 – ORE 9,00**

**Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schianno il 2 maggio 1949, con studio a Ferrera di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 24 gennaio 2014, è stato nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe e dopo aver prestato Giuramento di rito, ha ricevuto il sottodescritto quesito, posto per voci, a cui che verrà risposto punto per punto, per fasi progressive.**

**PREMESSA**

**Lo scrivente ha provveduto ha reperire la documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico nel miglior modo possibile, eseguendo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche presso il Comune di Caronno Varesino richiedendo la documentazione ritenuta necessaria in copia, presso l'ufficio del Territorio di Varese e la Conservatoria dei registri Immobiliari, ottenendo la seguente documentazione :**

**In atti al momento del giuramento:**

- **Avviso nomina C.T.U.;**
- **Verbale di conferimento dell'incarico;**
- **Atto di pignoramento immobiliare;**
- **Documenti ex art. 567 C.P.C.;**

**Presso l'Ufficio del territorio di Varese:**

- **Schede catastali;**
- **Estratto mappa ;**
- **Visure catastali;**

**Presso l'Ufficio dei registri Immobiliari**

- **Visura trascrizioni e ipoteche;**

**Depositato in Cancelleria**

**Oggi, 29 APR 2014**



Presso il Comune di Caronno Varesino (Va):

- Estratto Azzonamento e N.T.A. del PGT;
- Licenza Edilizia del 23 luglio 1970 ed elaborati grafici;
- Autorizzazione di Abitabilità del 31 marzo 1973;

In luogo durante il sopralluogo:

- Documentazione fotografica;
- Verbale sopralluogo del Custode Giudiziario in data 9 aprile 2014

Si passa ora ad esaminare ed a rispondere al quesito punto per punto come segue:

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita

In comune di Caronno Varesino (VA), Via Vittorio Veneto n. 10, la seguente porzione immobiliare:

quota intera di proprietà di appartamento posto al piano secondo, composto da due locali, servizi e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio n. 7, mappale 506 sub.3, piano 2, categoria A/3, classe 5, vani 4, R.C. euro 216,91;

quota indivisa di 1/3 del locale ad uso sgombero in corpo staccato al piano terreno, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio 7, mappale 1275, piano T, categoria C/2, classe 7, mq. 15,00, R.C. 13,94

Precisazioni catastali:

il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, sorge su un'area riportata al Catasto terreni del Comune di Caronno Varesino (Va) alla partita n. 1, foglio logico n. 9, particella 506, ente urbano, superficie aree 0,55;

il locale ad uso sgombero in oggetto sorge su un'area riportata al Catasto Terreni del comune di Caronno Varesino (Va) alla partita 1, foglio logico 9, particella 1275, ente urbano, superficie aree 00.25;

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto risulta dai registri catastali;

Il tutto salvo errori e come meglio fatto in diritto.

Vedere documentazione fotografica allegata.

DATI CATASTALI:

In comune di Caronno Varesino (VA), Via Vittorio Veneto n. 10, la seguente porzione immobiliare:

quota intera di proprietà di appartamento posto al piano secondo, composto da due locali, servizi e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio n. 7, mappale 506 sub.3, piano 2, categoria A/3, classe 5, vani 4, R.C. euro 216,91;

quota indivisa di 1/3 del locale ad uso sgombero in corpo staccato alpiano terreno, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio 7, mappale 1275, piano T, categoria C/2, classe 7, mq. 15,00, R.C. 13,94

**Precisazioni catastali:**

il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, sorge su un'area riportata al Catasto terreni del Comune di Caronno Varesino (Va) alla partita n. 1, foglio logico n. 9, particella 506, ente urbano, superficie aree 0,55;

il locale ad uso sgombero in oggetto sorge su un'area riportata al Catasto Terreni del comune di Caronno Varesino (Va) alla partita 1, foglio logico 9, particella 1275, ente urbano, superficie aree 00.25;

Si rende noto che il locale ad uso sgombero in oggetto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caronno Varesino (Va) al foglio 7 (già foglio 13) particella 1275, risulta comune alle unità immobiliari insistenti sulla particella 506 del foglio 7 (già foglio 13), e precisamente compete per la quota di comproprietà di un terzo ciascuna alle porzioni immobiliari censite al foglio 7 (già foglio 13), particella 506 subalterni 1,2 e 3; si evidenzia inoltre che l'intestazione catastale della suddetta particella 1275 non risulta aggiornata.

**2. Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare è in mediocri condizioni di manutenzione.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale e il progetto approvato depositato in comune si differenzia solo per la mancanza del disimpegno, vicino al bagno.

Esistono gli impianti ma sono staccati dai relativi contatori e manca la caldaia.

Le finiture sono :

Serramenti: porte in legno- serramenti in pvc e persiane in legno;

Piastrelle in ceramica;

Scala di accesso esterna in ferro e parapetti balcone in ferro;

Per la descrizione ci si attiene a quanto già descritto al punto precedente ed alla puntuale documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare risulta non occupata.

**3. Stato di possesso**

Oggi l'immobile risulta nel pieno possesso del Custode Giudiziario, libero da persone e contenente alcuni beni mobili in pessimo stato, senza valore commerciale e in stato di completo abbandono.

Attualmente gli immobili sopradescritti risultano al catasto intestati a:

Nato a

il 1

9

Residente a

per la quota di intera proprietà dell'appartamento e di 1/3 indivisa per lo sgombero;

#### 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;

Non risultano oltre quanto di seguito descritto.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

Non risultano.

##### 4.1.3 Atto di asservimento urbanistico

Il Fabbricato interessante l'unità immobiliare esecutata, nell'attuale strumento urbanistico vigente, è ubicata in zona a Centro Storico in cui è ammesso il recupero degli immobili esistenti nella volumetria esistente.

Per quanto accertato presso l'ufficio tecnico di Caronno Varesino si tratterà in uno dei punti seguenti.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso;

Oltre a quanto descritto non si ritiene che vi siano altre limitazioni d'uso.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni;

A tutto il 6 settembre 2012 (data di trascrizione del pignoramento) e a tutto il 24 settembre 2012 (data di statuenza dell'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio di Varese) gli immobili risultavano di:

- **Relativamente all'appartamento riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caronno Varesino (VA) al foglio 7, particella 506 sub. 3:**

per la quota

intera di piena proprietà;

- **Relativamente al locale ad uso sgombero riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caronno Varesino (VA) al foglio 7, particella 1275:**

terzo di piena proprietà;

parti uguali, per la

quota di un terzo di piena proprietà (in forza di atto di compravendita in data 23 marzo 1990 a rogito Dott. Martino Lupinacci, Notaio in Busto Arsizio, repertorio n. 45436/2724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 7 aprile 1990 ai nn. 5016/3665);

per la

quota di un terzo di piena proprietà (in forza di scrittura privata di compravendita autenticata in data 18 gennaio 2008 dal Dott. Riccardo Ivaldi, Notaio in Milano, repertorio n. 234884/15732, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 25 gennaio 2008 ai nn. 1583/1098);

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a. Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di:

- Relativamente all'appartamento riportato al Catasto fabbricati del Comune di Caronno Varesino (VA) al foglio 13, particella 506 sub. 3, ed alla quota di un terzo del locale ad uso sgombero riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caronno Varesino (VA) al foglio 13, particella 1275:

in parti uguali, in forza di atto di compravendita in data 11 gennaio 1992 a rogito Dott. Biagio Favuzza, Notaio in Gallarate, repertorio n. 550553, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 5 febbraio 1992 ai nn. 2625/2085, con cui acquistavano, in parti uguali, in Comune di Caronno Varesino (VA), quanto segue:

quota intera di proprietà di appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 506 sub. 3, Via Vittorio Veneto n. 10;

quota di comproprietà del locale ad uso sgombero comune alle unità insistenti sul mappale 506, distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 1275 di are 00.25, F.R.;

b. Con atto di compravendita in data 23 aprile 1997 a rogito Dott. Antonio Ferrara, Notaio in Varese, repertorio n. 37448, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese, in data 24 aprile 1997 ai nn. 5211/3577,

vendevano a

Che acquistavano, in parti uguali, in Comune di Caronno Varesino

(VA), quanto segue:

- Quota intera di proprietà di appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 506 sub. 3, Via Vittorio Veneto n. 10, categoria A/3, 4 vani;
- Quota indivisa di un terzo del fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 1275, Via Vittorio Veneto n. 6; ed al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 1275 di are 00.25;

c. Con atto di compravendita in data 13 febbraio 2001 a rogito Dott. Massimo Cerario, notaio in Milano, repertorio n. 373, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 17 febbraio 2001 ai nn. 2532/1595,

vendevano a

che

acquistavano, in regime di separazione di beni, in Comune di Caronno Varesino (VA), quanto segue:

- Quota intera di proprietà di appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 506 sub. 3, Via V. Veneto n. 10, categoria A/3, vani 4;
- Quota indivisa di un terzo del locale ad uso sgombero distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 1275, Via V. Veneto n. 10, categoria C/2, mq 15;

d. Con atto di compravendita in data 6 settembre 2006 a rogito Dott. Valerio Chianese, Notaio in Pioltello, repertorio n. 81465/222992, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 21 settembre 2006 ai nn. 22498/13498,

data a

vendeva a

, che acquistava, a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni, in Comune di Caronno Varesino (VA), quanto segue:

- Quota intera di proprietà di appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 506 sub. 3, Via V. Veneto n. 10, categoria A/3, vani 4;
- Quota indivisa di un terzo del locale ad uso sgombero distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 1275, Via V. Veneto n. 10, categoria C/2, mq 15;

A carico di \_\_\_\_\_ ato in \_\_\_\_\_

- Pignoramento eseguito in data 25 maggio 2012 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Varese, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 6 settembre 2012 ai nn. 14776/10443, a favore UNICREDIT S.p.a. sede Roma (RM), Via Alessandro Specchi n. 16, Cod. Fisc. 00348170101, rappresentata e difesa dall'Avv. Evelina Maria Leonini del Foro di milano ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marta Criscuolo9 di Varese, Via Albani n. 41, per il credito di euro 131.572,40.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 21 settembre 2006 ai nn. 22499/5081, in forza di atto di mutuo in data 6 settembre 2006 a rogito Dott. Valerio Chianese, Notaio Pioltello, repertorio n. 81466/22993, a favore UNICREDIT BANCA S.p.a. sede Bologna (BO), Cod. Fisc. 12931320159, con domicilio ipotecario eletto a Pioltello (MI), Via Tripoli n. 5, per la complessiva somma di euro 223.798,40, di capitale euro 111.899,20, tasso interesse annuo 5,05%, sopra i seguenti beni in Comune di Caronno Varesino (VA):

Quota intera di proprietà di appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 506 sub. 3, Via V. Veneto n. 10, categoria A/3, vani 4;

Quota indivisa di un terzo del locale ad uso sgombero distinto al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 1275, Via V. Veneto n. 10, categoria C/2, mq 15;

A carico di \_\_\_\_\_

- Ipoteca volontaria iscritta in data 17 febbraio 2001 ai nn. 2533/537, cancellata con annotazione di Cancellazione totale in data 1 agosto 2007 nn. 19391/2796, in forza di atto in data 25 ottobre 2006 a rogito Dott. Valerio Chianese, Notaio Pioltello, repertorio n. 81677/23155.

A carico di \_\_\_\_\_

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24 aprile 1997 ai nn. 5212/993, cancellata con annotazione di Cancellazione totale in data 4 dicembre 2001 nn. 20144/2419, in forza di atto in data 14 marzo 2001 a rogito Dott. Michele Capasso.repertorio n. 104579.

(Vedere allegata visura Conservatoria dei registri Immobiliari)

**4.2.2. Pignoramenti;**

Come da dettagliata descrizione al punto precedente.

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali;**

**4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia;**

Dalla verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caronno Varesino è stato possibile trovare la documentazione inerente alla costruzione oggetto di stima , come evidenziato nella documentazione prelevata con accesso agli atti, l'immobile da un punto di vista urbanistico edilizio risulta regolare.

Anche se è stato eseguito l'antibagno, non presente nel progetto depositato in comune.

**4.3.2. Accertamento di conformità catastale;**

Le schede catastali reperite, risultano leggermente differenti nel fatto che non è riportato il balcone

Presente nel progetto e nello stato dei luoghi.

Vedere esaurente documentazione fotografica allegata.

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

**a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;**

Riguardano le spese inerenti ai consumi in rete (Enel, ecc.), e non risultano altre spese fisse annue, che non siano quelle di normale manutenzione dell'immobile da eseguire periodicamente.

**4.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora cadute alla data della perizia;**

Non esistenti.

**4.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;**

Non esistenti;

**5.4. Altre Spese;**

Non risultano;

**5.5. Cause in corso;**

Per quanto verificato in atti e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Varese, non risultano cause in corso.

**6** Precedenti proprietari:

Vedere quanto già descritto al punto 4.2.1. ed alle allegate Ispezioni Ipotecarie.

**7.** Descrizione particolareggiata del bene:

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi oltre a quanto già dettagliatamente descritto, si fa riferimento alla puntuale documentazione fotografica allegata.

Per un maggior dettaglio sulla composizione dell'unità immobiliare, ci si riferisce a quanto già accuratamente descritto ai punti UNO e DUE della presente relazione.

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE (superfici Catastali):**

Sgombero (quota pert.)	circa mq. 10,60 x 1/4 : 3	mq.	2,00
Appartamento Secondo Terzo	circa	mq.	63,00
Balconi	circa 8,00 mq x 1/3 arr.	mq.	2,00
Totale superficie commerciale circa	mq.		67,00

Le aree esterne ed interne condominiali vengono considerati pertinentziali alle già calcolate superfici commerciali.

**7** Valutazione complessiva del bene:

Vista la situazione dell'immobile e la sua ubicazione, si ritiene più idoneo procedere alla stima monoparametrica dell'immobile utilizzando, i valori di mercato locali già sperimentati su immobili in situazioni analoghe.

Non è possibile dividere l'immobile in più unità immobiliari.

Il valore a mq. unitario verificato per l'immobile è di Euro 750,00 al mq.

(diconsi euro settecentocinquantae al metro quadrato)

Nel calcolare tale valore si sono considerati i costi di tecnico abilitato per la sistemazione delle schede catastali e aggiornamento del progetto in Comune, oltre al fatto che sul disimpegno vi è copertura in eternit che per la quota di competenza (1/3) dovrà essere sostituita.

Si ottengono i seguenti valori:

mq. 67,00 ad Euro 750,00,00 = Euro 50.250,00 che si arrotonda in Euro 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila)

**Attualmente gli immobili sopradescritti risultano al catasto intestati a:**

**Signe**

**per la quota di intera proprietà dell'appartamento e di 1/3 indivisa per lo sgombero;**

**DATI CATASTALI:**

**In comune di Caronno Varesino (VA), Via Vittorio Veneto n. 10, la seguente porzione immobiliare:**

**quota intera di proprietà di appartamento posto al piano secondo, composto da due locali, servizi e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio n. 7, mappale 506 sub.3, piano 2, categoria A/3, classe 5, vani 4, R.C. euro 216,91;**

**quota indivisa di 1/3 del locale ad uso sgombero in corpo staccato alpiano terreno, censito al N.C.E.U. al foglio n. 13, ora foglio 7, mappale 1275, piano T, categoria C/2, classe 7, mq. 15,00, R.C. 13,94**

**Precisazioni catastali:**

**il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, sorge su un'area riportata al Catasto terreni del Comune di Caronno Varesino (Va) alla partita n. 1, foglio logico n. 9, particella 506, ente urbano, superficie aree 0,55;**

**il locale ad uso sgombero in oggetto sorge su un'area riportata al Catasto Terreni del comune di Caronno Varesino (Va) alla partita 1, foglio logico 9, particella 1275, ente urbano, superficie aree 00.25;**

**Si rende noto che il locale ad uso sgombero in oggetto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caronno Varesino (Va) al foglio 7 (già foglio 13) particella 1275, risulta comune alle unità immobiliari insistenti sulla particella 506 del foglio 7 (già foglio 13), e precisamente compete per la quota di comproprietà di un terzo ciascuna alle porzioni immobiliari censite al foglio 7 (già foglio 13), particella 506 subalterni 1,2 e 3; si evidenzia inoltre che l'intestazione catastale della suddetta particella 1275 non risulta aggiornata.**

**Con quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al quesito sottopostogli.**

**Il Consulente tecnico d'Ufficio  
Architetto Giacomo Bignotti**

**Varese li, 24 aprile 2014**

**Pratica 206/14**