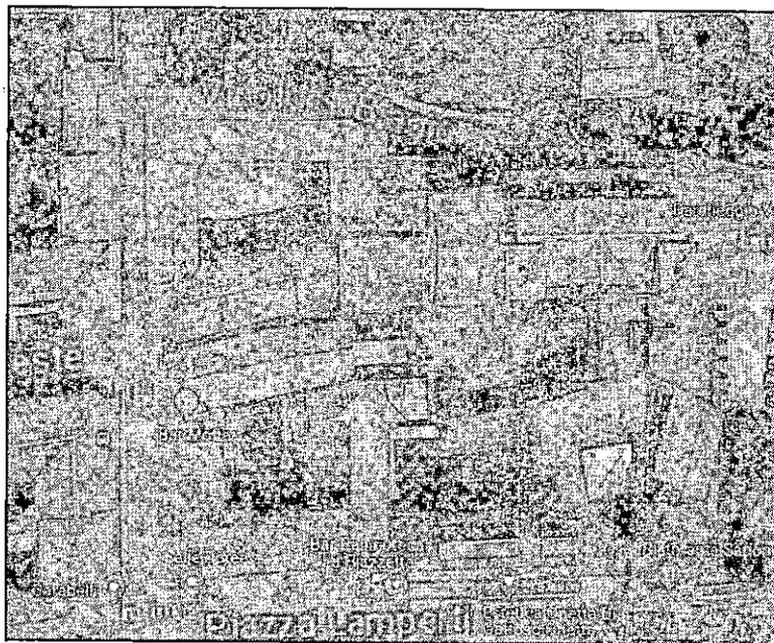


**TRIBUNALE DIVARESE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N°114/2022**

**G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**



**GIUGNO**

# TRIBUNALE DIVARESE

## PROCEDURA ESECUTIVA N° 114/2022

**G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI**

### PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Adriano De Boni con studio in Caronno Varesino, via Macchi 11, Iscritto All'albo Degli Architetti della Provincia di Varese al n° 1763 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese è stato nominato nella procedura di stima in oggetto.

### OPERAZIONI DI STIMA

#### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA E DESCRIZIONE SOMMARIA

##### Identificazione ed ubicazione

Trattasi di una porzione di immobile (appartamento piano secondo) a destinazione RESIDENZIALE posto all'interno del tessuto DEL CENTRO STORICO del Comune di VENEGONO INFERIORE ed con annesso rustico e piccolo box esterno, individuato alla via SAN LUIGI al Civico n°1.

L'accesso avviene da una strada interna, via S. Luigi 1, posto a lato della via Cavour e sito nel centro storico del Comune di Venegono Inferiore.

Nello specifico trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un immobile datato, con scala comune di accesso allo stesso, oltre a un rustico con piccolo box posto a lato dell'edificio principale. Trattasi di fatto di mini piccolo condominio con spazi comuni (ingresso e scala di accesso)

Non risulta la presenza di un amministratore.

Tutta l'area si presenta urbanizzata con allacciamenti ad acqua, fognatura, ecc.

Vista la datazione del compendio, presente da oltre 20 anni, i limiti di proprietà corrispondono con le recinzioni presenti,

**Dati Catastali** (vedasi allegati 01A-01B) .

**Catasto Fabbricati**

Mappale 1098, fg7 ex fg.13 - sub 9 (abitazione), e, sub4 (box+ ripostiglio)

Abitazione: categoria, A4, Classe 5, vani 5

Sup.catastale totale abitazione 82 mq.

Rendita=euro204,00

Box: categoria, C6 classe 3

Sup. catastale box e rustico=22,00mq

Rendita =3,63 euro

**Confini**

Il compendio e posto un nucleo urbano consolidato.

A sud (fronte principale) confina con la strada pubblica.

A nord con la particella 208 (altri fabbricati posti a confine)

A est con la particella 5014 (altri fabbricati posti a confine e corte interna)

A ovest con la particella 208 (altri fabbricati posti a confine)

Il rustico destinato a box, posto a lato del fabbricato principale:

A nord con la strada pubblica;

A sud con la particella 3864(altri fabbricati posti a confine);

A est con la particella 5014(fabbricato a confine verso giardino privato);

A ovest con la particella 210 ( altri fabbricati a confine);

**Contesto in cui si trova il bene**

Il compendio è posto nel centro storico di Venegono Inferiore.

Trattasi di edificio datato, con a lato un rustico comune adattato a box diversi (di cui uno è di proprietà dell'esecutato)

L' area ha una conformazione urbanistica prettamente residenziale.

L'accesso al bene in argomento avviene tramite una *strada interna, via San Luigi che risulta carrabile (larghezza circa 3,00 metri) e che poi si affaccia sulla strada principale, via Cavour.*

*La corte interna pubblica non presenta posti auto esterni ad uso escluso e per la sosta.*

## **2) STATO DI POSSESSO (vedasi allegati 02)**

*Attuale proprietario al 01/06/2023: 00000000000000*

Particella 1098, fg9, sub 9 (ABITAZIONE) e sub 4 BOX + RIPOSTIGLIO)

ATTO DI ACQUISTO in data 31/01/2007 rep.272464/11476, notaio dott. Pinto Vito, trascritto in data 07/02/2007 al numero 1761 per la proprietà dei predetti beni e quota delle parti comuni.

a favore di 0000000000 nato in Bulgaria il 18/04/81 .

e contro 000000000000 nata a Tradate il 30/10/1947.

### **I BENI IN ARGOMENTO PROVENGONO A 00000000 a seguito di**

SCRITTURA PRIVATA DI DIVISIONE autenticata dal Notaio Dott. Graffeo Aldo in data 18/12/1990, rep. 40368, con allegata relativa planimetria con individuazione dei relativi beni assegnati .Atto trascritto a Varese in data 14/01/1991 al n° 720.

A FAVORE DI 0000000000 per la piena proprietà.

E contro 00000 per la quota precedente di 1/3, 00000 per la quota di 1/3 e 00000 per la quota di 1/3

**IN PRECEDENZA** tutto il compendio è stato intestato a 000000000000000000 in ragione di dichiarazione di successione della morte di 000000000000 in data 17/06/1990. Atto presentato all'Ufficio del Registro di Gallarate in data 05/09/1990 al n°844/1990 e trascritto presso la Conservatoria di Varese il 12,10,1992 al n 9318.

Scrittura privata di accettazione tacita dell'eredità in data 18/12/1990 rep. 40368 e trascritta presso la conservatoria di Varese in data 31/01/2023.

## **3) ISCRIZIONIE TRASCRIZIONI FINO AL 25/08/2023**

(vedasi allegato 03<sup>a</sup>-03b) Detto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione ipotecaria in data 31/01/2007 per euro 180.000,00 a favore della Banca 24-7 S.p.a. Giusto Atto notarile 31.01.2007 rep. 27246511/477. Notaio Dott. Pinto Vito, registrata a Varese il 07/02/2007 ai numeri 2832/626;

Note: All'art.10 dell'atto vengono indicati dei garanti fideiussori al mutuo concesso nelle persone di 00000000000000, domiciliati ai tempi in via 000000000000

Trascrizione verbale di pignoramento immobili in data 11/08/2022 n° 13216, a favore di 00000 Spv srl trascritto il 11/08/2022 ai numeri 13216/18482.

## **4) STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO(vedasi allegati 04)**

*L'esecutato alla data di acquisto del fabbricato risultava celibe*

Note: Emigrato in Bulgaria dal 000000000000

Nello stato di famiglia risultavano residenti 0000000000000000

#### **5) UTILIZZAZIONE DEL BENE – OCCUPAZIONI DIVERSE (vedasi allegato 05)**

E' stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo tra 00000000 (locatore) e 0000000000000000 (conduttore).

La locazione aveva una durata di anni 4 dal 20/04/2014 al 19/04/2018 decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di anni 4, dell'importo pari ad € 6000,00 annui (€ 500,00 mensili)

La scadenza naturale del contratto sarebbe prevista per il 19/04/2022.

Come riportato dal custode del bene si è rilevato però che il pignoramento è stato notificato solo in data 11/08/2022.

A questo punto si prospetta, a giudizio dello scrivente e dello stesso Custode del bene quanto segue:

- che lo stesso, di fatto si rinnovi automaticamente per altri 4 anni (come riportato dall'art. 1 del contratto medesimo). Danno atto, comunque, che all'Agenzia delle entrate non è mai stata fatta nessuna comunicazione per il predetto rinnovo né pagate le imposte dovute;

- quanto sopra previo la dimostrazione del pagamento del relativo canone.

Il predetto immobile è quindi occupato dal predetto soggetto, dalla moglie e da un figlio minore.

#### **6) PENDENZE PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE**

Non risultano pendenze presso detta cancelleria da parte dell'esecutato alla data del 29,08,2023;

#### **7) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Tessuto residenziale in centro storico.

#### **8) NOTA PER AREE DI PERTINENZA AI FINI EDIFICATORI**

Non vi sono aree di pertinenza con fini edificatori.

#### **9) POSSIBILI CRITICITA' AMBIENTALI**

La porzione di rustico (che è costituito da un immobile separato con tre unità catastali distinte) presenta un tetto che ragionevolmente potrebbe essere in fibrocemento, da sostituire e smaltire.

Essendo tetto comune si deve procedere in modo comune con gli altri proprietari.

## 10) CONFORMITÀ' URBANISTICA EDILIZIA DEL COMPENDIO

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Venegono I. non risultano pratiche edilizie intestate all'esecutato e ai precedenti proprietari riferite al presente immobile.

### ABITAZIONE

L'appartamento al piano primo rientra all'interno di un compendio di un immobile posto in centro storico, costruito sicuramente prima del 1945. Non risultano evidenti superfettazioni e/o modifiche che ne hanno alterato le caratteristiche tipologiche morfologiche. Agli atti, in Comune, non risultano pratiche edilizie anche di modifiche successive. La scheda catastale è coerente, con lo stato di fatto, ma riporta delle altezze interne non coerenti con lo stato di fatto.

Vi sono delle criticità sulle altezze interne (zona abitabile h. media 2,65, (contro 2,98 indicate erroneamente nella scheda catastale). Stesso discorso vale per la zona bagno. Vedendo lo stato di fatto e la sua conformazione (solaio in latero cemento esistente posto a ridosso della copertura nella zona giorno e quote di riferimento della zona bagno) si può ipotizzare, con ragionevolezza, che la condizione originaria dell'appartamento sia "nata" in quel modo. Infine, vi sono poi delle lievi difformità interne nella distribuzione dei locali, facilmente sanabili.

### RUSTICO

Anche sul predetto rustico (che è composto anche da altre due unità catastali distinte) non risultano pratiche edilizie in essere.

L'impianto originario è sicuramente stato realizzato prima del 1941. Trattasi di edificio rurale poi accatastato in primo impianto negli anni 80.

Dalle mappe originarie e dall'attuale conformazione dello stesso (che è posto a confine con altre proprietà) l'ingombro del medesimo è plausibile corrispondente allo stato attuale. Quindi la corrispondenza dimensionale e volumetrica con buona ragionevolezza corrisponde all'impianto originario.

Sicuramente, anche sulle basi della dichiarazione di una ex proprietaria dello stesso bene negli anni 60-70 sono stati fatti degli interventi di modifica delle facciate (come si evidenzia chiaramente dalla docum. Fotografica attuale). Interventi fatti senza nessuna autorizzazione.

La problematica nasce dal fatto che non vi è nessun riscontro oggettivo dello stato originario. Paradossalmente anche lo stesso Comune non sarebbe in grado di contestare puntuali difformità su una condizione prospettica di cui non si è in grado di avere un riscontro oggettivo iniziale (con la premessa di quanto sopra esposto, ovvero che sotto il profilo plani volumetrico l'immobile, con buona ragionevolezza corrisponde allo stato originario).

Sentito il Tecnico Comunale, si ritiene conformabili le modifiche sopra apportate in facciata.

*Si deve considerare, inoltre, la problematica al fatto che trattasi di modifiche su un fabbricato condominiale, in cui tutti i soggetti devono intervenire.*

***Nota. In sede di acquisto questi aspetti andavano approfonditi e/o meglio esplicitati nello stesso atto.***

### **11) DIFFORMITA' EDILIZIERIS CONTRATE:**

Possibili modifiche in facciata del rustico. Non vi sono elementi di riscontro dello stato originario.

Altezza interna non coerente dell'appartamento che buona ragionevolezza formatasi con la costruzione originaria e potenzialmente rientranti nelle tolleranze di legge.

### **12) CONDIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un fabbricato costruito a fine ottocento, primi novecento, in centro storico. La struttura è in muratura, con un solaio in latero cemento (da quanto si evidenzia esternamente) e una copertura in tegole.

L'appartamento oggetto della perizia è posto al piano secondo con accesso da una scala comune (che serve anche l'appartamento al piano primo).  
In origine l'immobile era di un unico proprietario.

Lo stesso è composto da un atrio d'ingresso/portico dove sbarca la scala di accesso e dall'appartamento che risulta composto da un atrio d'ingresso, un bagno, una zona cucina soggiorno e da una camera.

I serramenti sono in legno con vetro camera ordinario (tranne quello del bagno in allum). Non vi sono isolamento specifici.

Il solaio di copertura è in latero cemento

Il riscaldamento funziona con una stufa a pellets e con una pompa di calore aria-aria.

L'acqua sanitaria prodotta con un boiler a gas. Tutti impianti non sono a norma.

Anche l'impianto elettrico risulta non a norma.

Sono presenti, inoltre delle puntuali infiltrazioni esterne e delle macchie di umidità

L'altezza dei locali interni è stata rilevata in metri media 265. Quella del bagno 215cm. Analizzando l'impianto del fabbricato si può ipotizzare che sia la condizione originaria.

### **NOTE FINALI**

L'immobile si trova in una condizione di scarsa manutenzione con la necessità di rifacimento dell'impianto di riscaldamento e idricosanitario e adeguamento parte elettrica.

### **Valutazioni finali.**

Il valore di stima, dovrà pertanto tenere conto di questi condizionamenti e del contratto di locazione in essere.

### **13) CREDITI E TRIBUTI**

L'area non è soggetta a spese condominiali certificate.

In relazione alla posizione di tributi comunali (IMU, TASI, ecc) non risulta in regola,

#### 14) EVENTUALE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Risulta presente un attestato di prestazione energetica con scadenza 13/04/2024.  
Sicuramente non rispecchia lo stato degli impianti attuali.

#### 15) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Il valore commerciale del bene è stato determinato tenendo conto dello stato dei luoghi e considerando:

- Il valore intrinseco dei beni e delle proprietà esistenti nello stato in cui si trovano adesso;
- Le problematiche inerenti i fabbricati non conformi;
- Le problematiche ambientali ipotizzate
- L'onere per la conformazione delle difformità riscontrate
- I costi stimabili a priori delle opere di conformazione;
- La presa d'atto che il fabbricato è occupato, con un canone di locazione determinato, nonché per le criticità di natura urbanistico edilizia.

#### PROSPETTO RIASSUNTIVO VALORE DEL BENE

LOTTO	PARZIALE VALORE	VALORE COMPLESSIVO
<b>Abitazione</b>		
a) <u>appartamento</u> mq di slp= 60*euro 800/mq	Euro 48.000,00	
b) <u>portico</u> mq di slp =20,00*euro 800/mq*0,60	Euro 9.600,00	
<b>Box</b>		
c) <u>box</u> mq di slp =11,00-a corpo	Euro 15.000,00	
<b>Ripostiglio</b>		
d) <u>mq di slp 11,00- a corpo</u>	Euro 5.000,00	
	<b>Sommano</b>	<b>Euro 77.600,00</b>
<b>A detrarre:</b>		
f) Spese per pratica edilizia in sanatoria e oblazioni (oneri + sanzioni) Ipotesi.	Euro -7.000,00	
h) Interventi di bonifica puntuali copertura in eternit;	Euro -6.000,00	
i) Occupazione bene, con contratto di locazione del valore (scadenza tra 4 anni);	Euro -10.000,00	
	<b>Sommano</b>	<b>-Euro 23.000,00</b>
<b>VALORE FINALE DEL BENE</b> <b>Arrotondato ad euro 55.000,00</b>		<b>€ 54.600,00</b>

**VALORE FINALE STIMATO DEL BENE= € 55.000,00 (eurocinquantacinquemila)**

**Allegati alla presente:**

Allegato 01A-visura catastale storica;  
allegato 01 B – mappe catastali;  
allegato 02 – certificato notarile;  
allegato 03 - iscrizioni e trascrizioni;  
allegato 04–stato di famiglia–residenza storico;  
allegato 05 –contratto locaz;  
allegato06–docum. fotografica;  
allegato07–copia perizia senza riferimenti  
allegato 08 – scheda riassuntiva  
allegato 09–rapporto accessi fabbricato con IGV

La presente relazione è composta da n°09 pagine compresa la presente.

Varese, li 29/08/2023

**Il Tecnico Incaricato**

Arch.Adriano De Boni