

Geom. Luca BINI

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare numero: **112/2021**

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED] - creditore procedente -

contro

[REDACTED] - debitore esecutato -

Giudice Relatore:

Dott. Tagliapietra Giulia

Io sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788 ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1247 ad espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 20/11/2021 così relaziono.

L'Illustrissimo sig. Giudice, nel corso dell'udienza succitata mi conferiva il gradito incarico, ponendomi il quesito del quale si allega copia fotostatica.

Il sottoscritto, prima di procedere con il rispondere punto per punto all'articolato quesito posto dall'Illustrissima S.V., ritiene corretto redigere una cronistoria degli avvenimenti intercorsi.

A seguito dell'avvenuto giuramento, compiuto in data 23/11/2021 tramite invio della modulistica prevista a mezzo del portale telematico, ed a seguito della ripresa degli accessi post emergenza sanitaria legata la COVID19 veniva eseguito (in data 17/12/2021) il sopralluogo presso i luoghi. Nella data del 12/01/2022 si procedeva con l'accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cadrezzate.



Geom. Luca BINI

RISPOSTE AL QUESITO

a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato all'interno di un contesto di corte di remota realizzazione, sito nel centro storico dell'abitato di Cadrezzate con Osmate avente accesso dal civico 135/3 di via Solferino.

Indicazione diritto pignorato

Da ricerche catastali effettuate presso gli Uffici Provinciali di Varese, i beni risultano essere intestati come segue:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione "giuridica" del bene oggetto del diritto

Il compendio in esame è, come anticipato, sito nel comune di Cadrezzate con Osmate (prima solo Cadrezzate) con accesso dal civico 135/3 di via Solferino (dati correttamente riportati sulla visura catastale). La superficie complessiva, calcolata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali in comproprietà e ragguagliata poi adottando coefficienti di ragguaglio è pari a totali 126,26 mq commerciali così suddivisi:

PIANO PRIMO

- locali di abitazione: 59,34 mq * 1,00 = 59,34 mq commerciali

- balcone: 12,02 mq * 0,30 = 3,61 mq commerciali

PIANO SECONDO

- locali di abitazione: 59,48 mq * 1,00 = 59,48 mq commerciali

- balcone: 12,78 mq * 0,30 = 3,83 mq commerciali

L'unità immobiliare residenziale, disposta su un due livelli fuori terra (piano primo e



Geom. Luca BINI

secondo), è composta da ingresso, cucina ed un piccolo soggiorno, oltre ad un balcone al primo piano (sono inoltre presenti un altro locale con servizio igienico non ristrutturati), mentre al piano secondo – raggiungibile tramite scala interna avente origine dall'ingresso - trovano dislocazione due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un locale destinato a lavanderia (censito però come cucina), oltre ad un balcone.

Dal punto di vista catastale, all'interno dei registri dell'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Varese, ufficio Provinciale/Territorio – servizi catastali, l'unità immobiliare in esame risulta censita con i seguenti dati:

APPARTAMENTO

- foglio CA/6, mapp. 204, sub. 504, categoria A/3, classe 7, cons. 9 vani, rendita € 488,05

Gli identificativi catastali sopra riportati risultano graffiati con il mappale 210 sub. 501

Per quanto concerne le coerenze - procedendo da nord in senso orario - si ha la seguente situazione: affaccio via Solferino, altra unità immobiliare (mapp. 198), affaccio su corte comune, altra proprietà (mapp. 411). *Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.*

L'unità immobiliare in oggetto non presenta pertinenze e/o accessori che debbano essere inseriti all'interno della presente valutazione peritale oltre a quanto sopra individuato, e non si è riscontrata presenza di tabelle millesimali. La vendita del bene in esame non sarà soggetta ad IVA e non si ritiene sussista la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, trattandosi di immobile esistente ed intestato a privati e non al costruttore.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente stima è di edificazione non recente (presumibilmente primi decenni del secolo scorso) e l'accesso agli atti urbanistici eseguito ha permesso di recuperare gli estremi delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 1/1982 per interventi di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione edilizia n. 2/1988 per interventi di manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione edilizia n. 35/1992 per interventi di adeguamento igienico sanitario e



sostituzione serramenti;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 134-c del 10/09/1998 per interventi di ristrutturazione.

Si ritiene corretto precisare che le pratiche del 1988 e del 1992 fanno riferimento all'unità immobiliare al piano terreno e quindi non interessano il bene in esame.

Da un confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, gli elaborati depositati presso l'Ufficio tecnico e la scheda catastale, non sono emerse difformità per la cui sanabilità si renda necessario redigere una pratica di sanatoria, poiché lo stato dei luoghi corrisponde coi grafici agli atti.

b. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento disposto su due livelli (al piano primo e secondo dell'edificio) facenti parte di un contesto di corte di remota realizzazione tipico dei centri storici della zona, ubicato in zona centrale dell'abitato.

L'intorno, trattandosi di zona a destinazione residenziale, è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea e risalente prevalentemente ai primi decenni del '900. I principali servizi offerti dal comune di Cadrezzate con Osmate quali il palazzo municipale e gli uffici postali sono posti ad una distanza di circa 500 m, così come servizi quali farmacie, scuole, negozi e ristoranti di vario genere. La dotazione di parcheggi (nella zona limitrofa all'edificio in esame) è, considerata la conformazione dell'intorno, classificabile come scarsa viste le dimensioni delle pubbliche vie e considerando che gli stalli di sosta gratuiti sono posti ad una distanza di almeno 150 m. Il servizio di autolinee che serve l'abitato di Cadrezzate transita lungo la via Rimenbranze/Vallerini (SP36) e la fermata più vicina dista all'incirca 250 m dalla proprietà contenente l'unità immobiliare oggetto della presente stima. Alla luce di quanto appena esposto, considerando anche la destinazione d'uso del bene in esame, ne deriva una scarsa accessibilità – che influisce in maniera negativa sulla valutazione della proprietà. La



Geom. Luca BINI

superficie commerciale complessiva - come anticipato al precedente punto - è pari a 126,26

mq.

Internamente l'appartamento presenta finiture nella media, con divisori realizzati in mattoni

intonacati e tinteggiati su entrambe le facce, pavimenti in piastrelle di ceramica così come i

rivestimenti delle pareti del servizio igienico e della cucina. Per quanto riguarda i

serramenti, questi sono dotati di telaio in legno e vetrocamera, con persiane esterne. Si è

riscontrata la presenza di una caldaia murale asservita sia al riscaldamento degli ambienti

sia alla produzione di acqua calda sanitaria

Lo stato di manutenzione può essere definito buono in quanto l'unità regolarmente

utilizzata dalla [REDACTED] Non risultano vizi costruttivi di tipo evidente. All'interno

dell'immobile sono presenti elementi di arredo generalmente presenti nelle abitazioni e

derivanti dal fatto che - come detto - l'appartamento è regolarmente abitato; non si è

rilevata invece la presenza di sostanze tossiche e/o nocive.

Dal punto di vista dell'abbattimento delle barriere architettoniche si precisa che l'unità è

raggiungibile mediante una scala esterna avente origine nella corte, mentre i due livelli

dell'appartamento sono raggiungibili da una scala di collegamento interna; pertanto si

ritiene corretto affermare che - al fine di raggiungere l'abbattimento delle barriere

architettoniche - si debbano considerare i costi relativi all'installazione di due impianti

servoscala tradizionale (uno esterno ed uno interno), opera per la quale il costo è

quantificabile in € 10.000,00 oltre IVA di legge.

c. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare in esame risulta di proprietà degli odierni esecutati in forza dell'atto del

16/06/2011, repertorio n. 55/422, a firma del Dott. Borghi Nicoletta, trascritto a Varese il

21/06/2011, registro particolare n. 6736, registro generale n. 11154 con il quale

acquistavano detto bene dal [REDACTED] Alla data del sopralluogo l'unità



Geom. Luca BINI

immobiliare risulta occupata dalla sola [REDACTED] ne consegue che l'UI è quindi da considerarsi come "libero alla data del decreto di trasferimento", come di regola.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Castiglioni Giorgio, Notaio in Bologna, sono i seguenti:

- al [REDACTED] la piena proprietà della predetta UI (all'epoca distinta al fg. 6, mappale 204, sub. 501 e fg. 6, mapp. 204, sub. 502 graffiati con il mappale 210 sub. 1) era pervenuta per atto di acquisto a firma del Notaio Somma Enrico del 20/09/2006 repertorio 200062/18023, trascritto a Varese all'articolo registro particolare 14168, registro generale 23788 del 04/10/2006 dalla società "[REDACTED]"; il quadro D della formalità in esame riporta che "quanto venduto è individuato al CT ad esito di TM n. 2798/1998 per fusione dei mapp. 204, 209 e 210/1 che al momento dell'atto non risulta ancora introdotto nei registri censuari per cui risultano fg. logico 9, mapp. 204, 209 e mappale 210 sub. 1"

- alla [REDACTED] piena proprietà del predetto immobile nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale era pervenuta per atto di acquisto a firma del Notaio Gertrude Battistoni del 08/02/1979, rep. 8098, trascritto a Varese all'articolo registro particolare 1857, registro generale 2175 del 02/03/1979.

Risulta inoltre atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Cacciafesta Claudia del 24/09/2003 repertorio n. 46, trascritto a Varese all'articolo registro particolare 15079, registro generale 24115 del 05/11/2003 da "[REDACTED]"



Geom. Luca BINI

Risulta ancora atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Somma Enrico del 27/07/2006 repertorio n. 199822, trascritta a Varese all'articolo registro particolare 12172, registro generale 19935 del 04/08/2006, da "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A." ad "immobiliare dei laghi snc di geom. Ruspini Flavio e figli".

d. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si è rilevata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri - anche di natura condominiale - gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Non risultano altresì domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura, né altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente sull'unità immobiliare oggetto di stima, e dal confronto con il certificato notarile citato in precedenza, si è appreso che il bene in esame risulta essere interessato dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 22/09/2011, Registro Particolare 3553, Registro Generale 16720, Pubblico
ufficiale BORGHI NICOLETTA, Repertorio 559/423 del 16/06/2011 - IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n.
2510 del 2011 (<i>Presenza graffiati</i>);

- TRASCRIZIONE del 31/12/2012, Registro Particolare 14973, Registro Generale 21532,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE, Repertorio 6166/2012 del 30/11/2012 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Geom. Luca BINI

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

In riferimento a questo punto del quesito peritale ed agli estremi delle pratiche edilizie inerenti all'unità immobiliare in oggetto, si rimanda a quanto enunciato al precedente punto "a". Come anticipato alla pagina 3, in sede di sopralluogo non sono state riscontrate delle difformità che richiedano la presentazione di pratiche di sanatoria urbanistica, così come la scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi. L'accesso agli atti urbanistici del comune di Cadrezzate non ha evidenziato la presenza del certificato di abitabilità. Alla luce di quanto enunciato, lo scrivente non quantifica l'importo relativo alle spese tecniche da sostenere, poiché non dovranno essere predisposte pratiche di sanatoria e/o catastali.

g. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica, che pertanto dovrà essere predisposto.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Si procede ora con il calcolo del valore del bene in esame attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come "stima parametrica". Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per beni simili e comparando i prezzi medi pubblicati dalla Camera di Commercio di Varese (anno 2020), quelli riportati in banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (primo semestre anno 2021), basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche del bene stesso, il suo stato di manutenzione, tenendo anche conto dell'ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità del bene allo stato attuale.

Dall'esame dei valori pubblicati dalla CCIAA si ha un range di valori che oscilla da 700,00 €/mq fino ad un massimo di 950,00 €/mq, mentre l'intervallo riportato nelle quotazioni OMI è compreso tra i 900,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq; va precisato che mentre la Camera di



Geom. Luca BINI

Commercio fa riferimento ad unità abitative "abitabili in buono stato" (quindi come quella in esame), l'OMI non fa distinzione circa lo stato di conservazione. Pertanto, valutati gli aspetti dell'unità immobiliare descritte in precedenza, il suo stato di manutenzione, il contesto in cui risulta inserito ed il grado di commerciabilità che unità immobiliari di simili caratteristiche hanno nel momento di mercato immobiliare attuale, si è ritenuto opportuno considerare un importo unitario al metro quadro pari ad € 700,00. Per il calcolo della superficie commerciale, questa – come detto – è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, adottando poi i seguenti coefficienti di ragguaglio (solitamente utilizzati dallo scrivente) per giungere alla superficie totale:

- abitazioni/spazi principali:	1,00
- balconi:	0,30
- aree esterne:	0,10
- vani accessori:	0,50

Le superfici lorde reali, desunte dagli elaborati progettuali a seguito di conferma delle misure rilevate in loco, risultano le seguenti:

PIANO PRIMO

- locali di abitazione:	$59,34 \text{ mq} * 1,00 = 59,34 \text{ mq}$ commerciali
- balcone:	$12,02 \text{ mq} * 0,30 = 3,61 \text{ mq}$ commerciali

PIANO SECONDO

- locali di abitazione:	$59,48 \text{ mq} * 1,00 = 59,48 \text{ mq}$ commerciali
- balcone:	$12,78 \text{ mq} * 0,30 = 3,83 \text{ mq}$ commerciali

Il tutto per complessivi 126,26 mq commerciali.

In relazione alle caratteristiche interne ed esterne del bene, vincoli ed oneri giuridici, stato di manutenzione si rimanda a quanto riportato ai precedenti punti "b", "d" ed "e". Non si è



Geom. Luca BINI

riscontrata la presenza di rifiuti tossici e/o nocivi che richiedano un intervento di bonifica nei locali oggetto di perizia, così come non è stata riscontrata la presenza – presso gli Uffici comunali – di certificazioni degli impianti installati nell’U.I.; alla luce di ciò lo scrivente non è in grado di asserire se gli stessi siano stati realizzati o meno a norma delle leggi vigenti in materia di sicurezza. Si determina ora il valore del lotto, moltiplicando tra di loro il valore al mq per la superficie commerciale individuati in precedenza.

i. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

VALORE LOTTO 1 (APPARTAMENTO): 126,26 mq * 700,00 €/mq = € 88.382,00 arrotondabile ad € 88.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5%): € 88.000,00 * 0,95 = € 83.600,00

DECURTAZIONI: nessuna

VALORE FINALE: € 83.600,00

j. DIVISIBILITA’ DEL BENE

Per quanto concerne la vendita in lotti, lo scrivente ritiene che – data la conformazione del compendio in esame – non possa essere considerata una vendita frazionata del bene oggetto di stima.

i. conclusioni elaborato peritale

Con la risposta ai punti sopra elencati, il sottoscritto ha provveduto a fornire all’Illustrissimo sig. Giudice tutti gli elementi richiesti all’interno del Quesito peritale.

Con stima

Laveno Mombello, 25/01/2022

