
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 119/2021

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Lotto 1 - Unità immobiliare residenziale

Leggiuno – via Colombo 3 mappale 1346 sub. 501

Lotto 2 - Unità immobiliare residenziale

Leggiuno – via Colombo 3 mappale 1346 sub. 502

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Immobile: via Colombo 3 – 21038 Leggiuno (VA)

LOTTO 1

CATASTO FABBRICATI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 7 cons. 3,5 vani

Dati Catastali: Sez. Urb. LE, foglio 2, particella 1346, sub 501

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Dati Catastali: foglio 9, particella 1346, mq 710

LOTTO 2

CATASTO FABBRICATI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 7 cons. 3,5 vani

Dati Catastali: Sez. Urb. LE, foglio 2, particella 1346 sub. 502

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Dati Catastali: foglio 9, particella 1346, mq 710

2. Possesso

LOTTO 1

Immobile: via Colombo 3– 21038 Leggiuno (VA) mappale 1346 sub. 501

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal Conduttore con contratto d'affitto non opponibile alla procedura

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

LOTTO 2

Immobile: via Colombo 3– 21038 Leggiuno (VA) mappale 1346 sub. 502

Possesso: Al momento del sopralluogo a disposizione del Conduttore attualmente all'estero, con contratto d'affitto non opponibile alla procedura

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

3. Creditori iscritti

Immobile: via Colombo 3 – 21038 Leggiuno (VA)

LOTTI 1 e 2

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti: [REDACTED]

Misure penali

Immobile: via Colombo 3 – 21038 Leggiuno (VA)

LOTTI 1 e 2

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

4. Continuità delle trascrizioni

Immobile: via Colombo 3 – 21038 Leggiuno (VA)

LOTTI 1 e 2

Continuità delle trascrizioni: sì



INDICE

Lotto 1	<u>pag. 4</u>
1 - Identificativo	pag. 4
2 - Descrizione sommaria	pag. 5
3 - Stato di possesso	pag. 6
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 9
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 9
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 11
9 - Valutazione	pag. 12
Lotto 2	<u>pag. 16</u>
1 - Identificativo	pag. 16
2 - Descrizione sommaria	pag. 17
3 - Stato di possesso	pag. 18
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 18
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 19
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 21
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 21
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 23
9 - valutazione	pag. 24
Conclusioni	<u>pag. 28</u>
Allegati	<u>pag. 29</u>



Immobile in Leggiuno – via Colombo 3

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato e variato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 1**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di una unità residenziale situata al piano terreno di un vecchio fabbricato inserito fra i "Tessuti storici ante 1860" dal vigente PGT del Comune di Leggiuno, oggetto di svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione. Il corpo di fabbrica in cui è posta l'unità interessata è a due piani fuori terra, in fregio al tratto iniziale della via C. Colombo in località Mirasole.

Si precisa che la realizzazione dell'unità in oggetto non risulta autorizzata da parte dell'Amministrazione comunale competente. L'appartamento in oggetto, unitamente a quello del Lotto 2, dal punto di vista edilizio risulta ancora essere autorizzato come unico locale destinato a "Bar - Pizzeria".

1 - IDENTIFICATIVO**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Leggiuno, via Colombo 3.**

Unità immobiliare al piano terreno composta da ingresso, cucina-soggiorno, camera (prospettante su cortile interno), bagno e antibagno. L'accesso avviene direttamente dalla via Colombo attraverso atrio comune con altra unità (Lotto 2).

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 1346 del foglio logico 9 del Comune di Leggiuno, Sezione Leggiuno, Ente Urbano di mq 710.

1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**Intestazione attuale**

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1

Descrizione

Comune di Leggiuno

Sez. Urb. LE – Foglio 2 – mappale 1346 – Sub. 501 - Cat A/2 - classe 7 -vani 3,5 - rendita € 244,03
sup. catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq — piano T

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/01/2011 protocollo n. VA0032275
- Variazione nel classamento del 21/01/2012 pratica VA0017415
- Variazione del 21/01/2011 pratica n. VA0032275 – Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
- Annotazioni 21/01/2011: classamento e rendita proposti
- Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 17/01/2011 pratica VA0015888
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Rettifica di intestazione all'attualità del 04/05/1981 Pubblico Ufficiale Lilloni Luciano sede Varese n° 322456 rep. – Voltura 17115.1/2012 pratica VA 0205637compravendita
- Variazione nel classamento del 04/05/1981.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

- Altra unità immobiliare (bene di cui al Lotto 2)
- accesso comune con altra unità
- via Colombo
- altra proprietà al mapp. 1366
- altra unità immobiliare
- cortile comune
- altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 09/11/2023, si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/01/2011 relative alle partiture interne (non è indicato il ripostiglio), alla finestra del bagno (lato Sud-Ovest) e all'indicazione dell'altezza dei locali (2,80 anziché 2.73).

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Nord del territorio comunale di Leggiuno, in località Mirasole posta a



circa 1 km dal Centro, dove sono ubicati i servizi commerciali, amministrativi, scolastici e la farmacia.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici

Leggiuno è collegata con il sistema di trasporto pubblico mediante le linee automobilistiche Varese-Laveno-Monvalle e Sesto Calende-Laveno. A circa 2 km dal Centro è poi ubicata la fermata di Sangiano sulla linea ferroviaria Milano-Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona.

3 - STATO DI POSSESSO

In data 09/11/2023 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] incaricato dall'occupante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, l'unità risulta oggetto di contratto di locazione stipulato il 20/01/2023 registrato il 01/03/2023 al n. [REDACTED] Id telematico [REDACTED] con durata dal 01/02/2023 al 31/01/2027 e canone annuo pari ad € 5.160,00

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 11.09.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna reperita

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita



4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni**✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritta a Varese in data 01/12/1997 ai nn. 15004/3126 con atto Rep. 34761/6757 Notaio Minoli Giuseppe Massimo in Varese del 27/11/1997, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità individuata in Catasto Fabbricati di Leggiuno con la particella 1346 sub. 1, sez. urb. LE, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale £ 80.000.000

Importo complessivo £ 150.000.000

Tasso interesse annuo 9,158%

Spese £ 70.000.000

Durata anni 5

Perenta ex art. 2847 cc

4.2.2 Pignoramenti**Atto Giudiziario** – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 15/06/2021 ai nn. 12321/8796 con atto Rep. 945/2021 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Varese del 19/05/2021, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in Leggiuno, sez. urb. LE, particelle 1346 subb. 501 e 502 di Catasto Fabbricati contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni viene riportato: " Il trascrivendo pignoramento è a garanzia della somma di Euro 27.438,70 oltre interessi e spese, intimata al creditore sig. [REDACTED] dall' [REDACTED] con precetto notificato in data 30-04-2021".

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1 Questioni in ambito condominiale**

L'unità in oggetto risulta essere parte del "Condominio Ca' del Rene'" individuata dall'unità "A7" nella documentazione condominiale. Tale unità, secondo quanto comunicato dall'Amministratore condominiale, comprende però anche l'appartamento di cui al lotto 2 della presente perizia, originariamente destinati a Bar - Pizzeria.

5.1.1 Spese condominiali

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Poliservice snc" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale.



L'amministratore in data 13.11.2023 riscontrava la richiesta inviando copia del Consuntivo 2020/21, situazione versamenti relative agli esercizi 2021/22 e 2022/23 ed inoltrava copia del Regolamento condominiale. In data 17.12.2023 la sottoscritta richiedeva precisazioni in merito a quali subalterni catastali fossero ricompresi nell'unità indicata come "A7" nei documenti forniti e in data 19.12.2023 l'Amministratore rispondeva con le precisazioni sopra riportate ed allegando anche documento relativo all'Esercizio 2023/24.

Dall'esame della documentazione fornita si rileva, relativamente all'unità immobiliare individuata come A7 di proprietà dell'esecutato che, come già specificato, comprende anche l'unità di cui al Lotto 2 della presente perizia, quanto segue:

ESERCIZIO 2020/2021 saldo a debito € 2.865,60

ESERCIZIO 2021/2022 saldo a debito € 3.463,85 - nessun pagamento effettuato nella gestione

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 4.342,58 – con un versamento di € 100,00 eseguito in data 08/05/2023

ESERCIZIO 2023/2024 nel quale viene indicato un saldo da versare al 31/01/2024 pari ad € 6.267,16 e successive due rate di € 298,73 al 30/04/2024 e di € 298,74 al 31/07/2024.

Il totale del debito relativo alla unità indicata come A7 nei documenti condominiali con scadenza 31/01/2024, risulta quindi pari a € 6.267,16. Si ritiene di poter attribuire alla presente unità immobiliare la quota del 50% del complessivo debito condominiale per un importo totale pari ad € 3.133,58.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE _ Attestato di prestazione energetica



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 11.09.2023 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

- Con **Atto di compravendita del 04/05/1981** rep. 322455 del Notaio Lilloni Luciano in Laveno Mombello, **trascritto a Varese il 03/06/1981 ai nn. 6089 – 4977**, la proprietà dell'unità allora non ancora censita In Catasto Fabbricati di Leggiuno ma denunciata con la scheda n° 27 di registrazione in data 04/05/1981 perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] dalla precedente proprietaria Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**7.1- Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Leggiuno si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura è posto all'interno dei Tessuti dell'Urbanizzato della frazione Mirasole, in comparto definito "Tsa – Tessuti Storici ante 1860", normato agli artt. 24-25-26-26 bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Secondo la Classificazione degli edifici storici l'edificio, riportato con la scheda n° 120 (Quadro 20), è inserito nella Categoria "C – Edifici che hanno subito negli anni interventi massicci di ristrutturazione che hanno portato alla perdita dei caratteri storico-architettonici dell'impianto originario dell'edificio".

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica l'immobile è compreso in classe 4 – Nuclei storici; per la fattibilità geologica è nella classe 2B – Aree che non presentano particolari situazioni di vulnerabilità, normata dall'art. 55 delle Norme.

L'edificio è all'interno del perimetro del Centro Abitato e soggetto al vincolo dell'art. 8 del R.R. n° 3 del 24/03/2006 – 1 km dalla linea di Battigia del Lago Maggiore.

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 21/02/2023 veniva inoltrata al Comune di Leggiuno richiesta di accesso agli atti che veniva eseguita in data 23/03. Gli Uffici comunali hanno messo a disposizione la



seguente documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura:

- Pratica n° 3336/1986
Domanda di condono edilizio del 30/09/1986 per costruzione ristorante al Piano Terreno e ufficio per il ristorante al Primo Piano:
-Autorizzazione in sanatoria del 28/06/1981
-Agibilità nella stessa data.
- Pratica n° 3341/1986
Domanda di condono edilizio del 30/09/1986 per costruzione bar-pizzeria al Piano Terreno:
-Concessione in sanatoria e agibilità bar-pizzeria in data 16/06/1989
- Pratica n° 1065/1986
Domanda di condono edilizio del 28/03/1986 per realizzazione parti comuni nel Condominio Cà del Renè:
-Concessione in sanatoria prot. 10862 del 11/12/2007
- Decreto di agibilità.

7.3 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/11/2023 e le pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leggiano, si rileva la mancanza di documentazione relativa al cambio di destinazione da commerciale a residenziale ed alle opere edilizie connesse. L'appartamento in oggetto era parte di unica unità che ricomprendeva anche l'appartamento al Lotto 2 della presente perizia, destinato a Bar Pizzeria. Rispetto a quanto assentito in atti comunali sono stati quindi realizzati due appartamenti e relative tramezzature interne. Si rileva inoltre che è stata modificata e ridotta l'apertura verso il cortile interno e chiusa solo all'interno del locale bagno l'apertura sul lato sud-ovest.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte ritiene che



debba essere presentata richiesta di sanatoria relativamente al frazionamento dell'unità originaria, alla modifica della destinazione oltre che per la realizzazione delle tramezzature e modifica alle aperture, fatte salve le necessarie verifiche ed eventuali adeguamenti richiesti nel rispetto della normativa in vigore, quali ad esempio l'adeguamento della dimensione dell'apertura della camera. Per quanto riguarda le opere sanabili relative alle aperture ed opere esterne sarà da verificare preliminarmente l'eventuale necessità di predisposizione di pratica di autorizzazione paesaggistica.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in € 6.500,00 per la sanatoria o, in via cautelativa nel caso in cui si debba ricorrere ad opere di ripristino in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato.

7.4 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (09/11/2023), come già riportato al precedente paragrafo 1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/01/2011.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto costituisce la porzione di Sud-Ovest del corpo di fabbrica a due piani fuori terra posto in fregio alla via Colombo.

L'edificio, secondo quanto riportato nella documentazione allegata al PGT vigente, risale ad epoca antecedente il 1860 ed è stato oggetto "di massicci interventi di ristrutturazione che hanno portato alla perdita dei caratteri storico-architettonici dell'impianto originario".

Non risultano pertanto rilevabili le caratteristiche delle strutture principali. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato con parti rivestite in pietra a vista sul lato verso strada.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico in bagno, antibagno e zona cottura;



- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica;
- Infissi esterni in alluminio con doppio vetro senza elementi oscuranti; inferriate sulle finestre verso strada;
- Porte interne: in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: in alluminio con specchiature a vetro;
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrosanitario: sottotraccia
- Impianto riscaldamento: con caldaia a gas posta nell'antibagno e termosifoni in ghisa senza termovalvole;
- Acqua calda sanitaria: con la caldaia a gas sopra indicata;

Stato di conservazione del bene: sufficiente

8.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il Conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
T	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	67,86	100%	67,86
TOTALE					67,86

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per



accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative legato al periodo di crisi. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 3005, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 2714 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 106,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 2456 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 97,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	09/2022	06/2021	03/2022
Prezzo PRZ (€)	135.000,00	180.000,00	140.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	76,90	106,00	97,05
pMED (€/mq)	1.755,53	1.698,11	1.442,56

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.632,07$$

Arrotondabile ad € 1.600

Verificata la tipologia di immobili reperiti per la comparazione e considerata quella del bene da periziare unitamente alle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione, si ritiene che per ricondurre il bene oggetto di perizia allo stato dei comparabili siano necessari interventi per circa €/mq 400,00 e si stabilisce quindi di applicare un valore pari ad € 1.200,00/mq

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	67,86	€ 1.200	€ 81.432,00
TOTALE			€ 81.432,00
Valore bene			€ 81.432,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)			€ 81.432,00
Valore complessivo quota pignorata			€ 81.432,00



9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione (arrotondati)	€ 4.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.100,00
Pendenze Condominiali (arrotondato)	€ 3.150,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 10.250,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile – LOTTO UNICO	€ 71.182,00
Valore quota pignorata immobile – LOTTO UNICO	€ 71.182,00



LOTTO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di una unità residenziale situata al piano terreno di un vecchio fabbricato inserito fra i "Tessuti storici ante 1860" dal vigente PGT del Comune di Leggiuno, oggetto di svariati interventi di ampliamento e ristrutturazione. Il corpo di fabbrica in cui è posta l'unità interessata è a due piani fuori terra, in fregio al tratto iniziale della via C. Colombo in località Mirasole.

Si precisa che la realizzazione dell'unità in oggetto non risulta autorizzata da parte dell'Amministrazione comunale competente. L'appartamento in oggetto, unitamente a quello del Lotto 1, dal punto di vista edilizio risulta ancora essere autorizzato come unico locale destinato a "Bar - Pizzeria".

1 - IDENTIFICATIVO**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Leggiuno, via Colombo 3.**

Unità immobiliare al piano terreno composta da soggiorno, cottura, camera (prospettante su cortile interno), bagno e antibagno. L'accesso avviene direttamente dalla via Colombo attraverso atrio comune con altra unità (Lotto 1).

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 1346 del foglio logico 9 del Comune di Leggiuno, Sezione Leggiuno, Ente Urbano di mq 710.

1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**Intestazione attuale**

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

Descrizione

Comune di Leggiuno

Sez. Urb. LE – Foglio 2 – mappale 1346 – Sub. 502 - Cat A/2 - classe 7 -vani 3,5 - rendita € 244,03



sup. catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq — piano T

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/01/2011 protocollo n. VA0032275
- Variazione nel classamento del 21/01/2012 pratica VA0017415
- Variazione del 21/01/2011 pratica n. VA0032275 – Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
- Annotazioni 21/01/2011: classamento e rendita proposti
- Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 17/01/2011 pratica VA0015888
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Rettifica di intestazione all'attualità del 04/05/1981 Pubblico Ufficiale Lilloni Luciano sede Varese n° 322456 rep. – Voltura 17115.1/2012 pratica VA 0205637 compravendita
- Variazione nel classamento del 04/05/1981.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

- Altra unità immobiliare
- area esterna
- via Colombo
- accesso comune con altra unità
- altra unità immobiliare (Lotto 1)
- cortile comune
- altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 09/11/2023, si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/01/2011 relative alla mancata rappresentazione dell'apertura esterna della camera.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Nord del territorio comunale di Leggiuno, in località Mirasole posta a circa 1 km dal Centro, dove sono ubicati i servizi commerciali, amministrativi, scolastici e la farmacia.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.



Principali collegamenti pubblici

Leggiuno è collegata con il sistema di trasporto pubblico mediante le linee automobilistiche Varese-Laveno-Monvalle e Sesto Calende-Laveno. A circa 2 km dal Centro è poi ubicata la fermata di Sangiano sulla linea ferroviaria Milano-Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona.

3 - STATO DI POSSESSO

In data 09/11/2023 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza dell'esecutato [REDACTED] in quanto l'immobile risulta locato ma non utilizzato in quanto, secondo quanto riportato dall'esecutato, il conduttore si trova all'estero. Si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, l'unità risulta oggetto di contratto di locazione stipulato il 22/06/2021 registrato il 23/06/2021 al n. [REDACTED] Id telematico [REDACTED] con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2025 e canone annuo pari ad € 3.600,00. Nella documentazione fornita risulta il codice fiscale dell'intestatario [REDACTED] ma non il nominativo.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 11.09.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna reperita

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritta a Varese in data 01/12/1997 ai nn. 15004/3126 con atto Rep. 34761/6757 Notaio Minoli Giuseppe Massimo in Varese del 27/11/1997, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità individuata in Catasto Fabbricati di Leggiuno con la particella 1346 sub. 1, sez. urb. LE, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale £ 80.000.000
 Importo complessivo £ 150.000.000
 Tasso interesse annuo 9,158%
 Spese £ 70.000.000
 Durata anni 5
 Perenta ex art. 2847 cc

4.2.2 Pignoramenti

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 15/06/2021 ai nn. 12321/8796 con atto Rep. 945/2021 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Varese del 19/05/2021, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in Leggiuno, sez. urb. LE, particelle 1346 subb. 501 e 502 di Catasto Fabbricati contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni viene riportato: " Il trascrivendo pignoramento è a garanzia della somma di Euro 27.438,70 oltre interessi e spese, intimata al creditore sig. [REDACTED] con precetto notificato in data 30-04-2021".

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

L'unità in oggetto risulta essere parte del "Condominio Ca' del Rene'" individuata dall'unità "A7" nella documentazione condominiale. Tale unità, secondo quanto comunicato dall'Amministratore condominiale, comprende però anche l'appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia, originariamente destinati a Bar - Pizzeria.

5.1.1 Spese condominiali

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Poliservice snc" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale. L'amministratore in data 13.11.2023 riscontrava la richiesta inviando copia del Consuntivo 2020/21, situazione versamenti relative agli esercizi 2021/22 e 2022/23 ed inoltrava copia del



Regolamento condominiale. In data 17.12.2023 la sottoscritta richiedeva precisazioni in merito a quali subalterni catastali fossero ricompresi nell'unità indicata come "A7" nei documenti forniti e in data 19.12.2023 l'Amministratore rispondeva con le precisazioni sopra riportate ed allegando anche documento relativo all'Esercizio 2023/24.

Dall'esame della documentazione fornita si rileva, relativamente all'unità immobiliare individuata come A7 di proprietà dell'esecutato che, come già specificato, comprende anche l'unità di cui al Lotto 1 della presente perizia, quanto segue:

ESERCIZIO 2020/2021 saldo a debito € 2.865,60

ESERCIZIO 2021/2022 saldo a debito € 3.463,85 - nessun pagamento effettuato nella gestione

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 4.342,58 – con un versamento di € 100,00 eseguito in data 08/05/2023

ESERCIZIO 2023/2024 nel quale viene indicato un saldo da versare al 31/01/2024 pari ad € 6.267,16 e successive due rate di € 298,73 al 30/04/2024 e di € 298,74 al 31/07/2024.

Il totale del debito relativo alla unità indicata come A7 nei documenti condominiali con scadenza 31/01/2024, risulta quindi pari a € 6.267,16. Si ritiene di poter attribuire alla presente unità immobiliare la quota del 50% del complessivo debito condominiale per un importo totale pari ad € 3.133,58.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE _ Attestato di prestazione energetica.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 11.09.2023 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

- Con **Atto di compravendita del 04/05/1981** rep. 322455 del Notaio Lilloni Luciano in Laveno Mombello, **trascritto a Varese il 03/06/1981 ai nn. 6089 – 4977**, la proprietà dell'unità allora non ancora censita In Catasto Fabbricati di Leggiuno ma denunciata con la scheda n° 27 di registrazione in data 04/05/1981 perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] dalla precedente proprietaria Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**7.1- Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Leggiuno si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura è posto all'interno dei Tessuti dell'Urbanizzato della frazione Mirasole, in comparto definito "Tsa – Tessuti Storici ante 1860", normato agli artt. 24-25-26-26 bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Secondo la Classificazione degli edifici storici l'edificio, riportato con la scheda n° 120 (Quadro 20), è inserito nella Categoria "C – Edifici che hanno subito negli anni interventi massicci di ristrutturazione che hanno portato alla perdita dei caratteri storico-architettonici dell'impianto originario dell'edificio".

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica l'immobile è compreso in classe 4 – Nuclei storici; per la fattibilità geologica è nella classe 2B – Aree che non presentano particolari situazioni di vulnerabilità, normata dall'art. 55 delle Norme.

L'edificio è all'interno del perimetro del Centro Abitato e soggetto al vincolo dell'art. 8 del R.R. n° 3 del 24/03/2006 – 1 km dalla linea di Battigia del Lago Maggiore.

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 21/02/2023 veniva inoltrata al Comune di Leggiuno richiesta di accesso agli atti che veniva eseguita in data 23/03. Gli Uffici comunali hanno messo a disposizione la



seguente documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura:

- Pratica n° 3336/1986
Domanda di condono edilizio del 30/09/1986 per costruzione ristorante al Piano Terreno e ufficio per il ristorante al Primo Piano:
-Autorizzazione in sanatoria del 28/06/1981
-Agibilità nella stessa data.
- Pratica n° 3341/1986
Domanda di condono edilizio del 30/09/1986 per costruzione bar-pizzeria al Piano Terreno:
-Concessione in sanatoria e agibilità bar-pizzeria in data 16/06/1989
- Pratica n° 1065/1986
Domanda di condono edilizio del 28/03/1986 per realizzazione parti comuni nel Condominio Cà del Renè:
-Concessione in sanatoria prot. 10862 del 11/12/2007
- Decreto di agibilità.

7.3 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/11/2023 e le pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leggiuno, si rileva la mancanza di documentazione relativa al cambio di destinazione da commerciale a residenziale ed alle opere edilizie connesse. L'appartamento in oggetto era parte di unica unità che ricomprendeva anche l'appartamento al Lotto 1 della presente perizia, destinato a Bar Pizzeria. Rispetto a quanto assentito in atti comunali sono stati quindi realizzati due appartamenti e relative tramezzature interne. Si rileva inoltre che è stata modificata e ridotta l'apertura verso il cortile interno e sono state modificate le dimensioni di antibagno e bagno. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte ritiene che debba essere presentata richiesta di sanatoria relativamente al frazionamento dell'unità originaria, alla modifica della destinazione oltre che per la realizzazione/modifica delle



tramezzature e modifica alle aperture, fatte salve le necessarie verifiche ed eventuali adeguamenti richiesti nel rispetto della normativa in vigore quali ad esempio l'adeguamento della dimensione delle aperture della camera e del bagno. Per quanto riguarda le opere sanabili relative alle aperture ed opere esterne sarà da verificare preliminarmente l'eventuale necessità di predisposizione di pratica di autorizzazione paesaggistica.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in € 6.500,00 per la sanatoria o, in via cautelativa nel caso in cui si debba ricorrere ad opere di ripristino in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato.

7.4 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (09/11/2023), come già riportato al precedente paragrafo 1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/01/2011.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto costituisce la porzione di Nord -est del corpo di fabbrica a due piani fuori terra posto in fregio alla via Colombo.

L'edificio, secondo quanto riportato nella documentazione allegata al PGT vigente, risale ad epoca antecedente il 1860 ed è stato oggetto "di massicci interventi di ristrutturazione che hanno portato alla perdita dei caratteri storico-architettonici dell'impianto originario".

Non risultano pertanto rilevabili le caratteristiche delle strutture principali. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato con parti rivestite in pietra a vista sul lato verso strada.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico in bagno, antibagno e zona cottura;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica;



- Infissi esterni in alluminio con doppio vetro senza elementi oscuranti; inferriate sulle finestre verso strada;
- Porte interne: in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: in alluminio con specchiature a vetro;
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrosanitario: sottotraccia
- Impianto riscaldamento: con caldaia a gas (attualmente mancante) posta nel soggiorno; termosifoni in ghisa senza termovalvole;
- Acqua calda sanitaria: attualmente non possibile vista l'assenza della caldaia;

Stato di conservazione del bene: sufficiente

8.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il Conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <i>circa</i>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
T	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	72,03	100%	72,03
TOTALE					72,03

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato



dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative legato al periodo di crisi. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 3005, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 2714 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 106,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Leggiuno (VA), via XXIV Maggio, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 902 mappale 2456 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 97,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	09/2022	06/2021	03/2022
Prezzo PRZ (€)	135.000,00	180.000,00	140.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	76,90	106,00	97,05
pMED (€/mq)	1.755,53	1.698,11	1.442,56

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.632,07$$

Arrotondabile ad € 1.600

Verificata la tipologia di immobili reperiti per la comparazione e considerata quella del bene da periziare unitamente alle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione, si ritiene che per ricondurre il bene oggetto di perizia allo stato dei comparabili siano necessari interventi per circa €/mq 450,00 e si stabilisce quindi di applicare un valore pari ad € 1.150,00/mq

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	72,03	€ 1.150	€ 82.834,50
TOTALE			€ 82.834,50
Valore bene			€ 82.834,50
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)			€ 82.834,50
Valore complessivo quota pignorata			€ 82.834,50



9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione (arrotondati)	€ 4.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.100,00
Pendenze Condominiali (arrotondato)	€ 3.150,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 10.300,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile – LOTTO UNICO	€ 72.534,50
Valore quota pignorata immobile – LOTTO UNICO	€ 72.534,50



CONCLUSIONI

Si rimanda per quanto attiene alla titolarità dell'immobile a quanto indicato nel paragrafo "Premesse relative alla titolarità dell'immobile" per la quale necessita valutazione di carattere giuridico non di competenza del sottoscritto perito.

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 21 dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia




ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Normative edilizie e stralcio PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia C.E. 1986 n. 3341
- Allegato C3 – Pratica Edilizia Condonò 1065-1986
- Allegato C4 – Pratica Edilizia Pratica 3336-1986
- Allegato D – Visure negative APE
- Allegato E1 – 1981_06_03 NT 6089-4977 Compravendita
- Allegato E2 - 1997_12_01 NI 15004-3126 Ipoteca volontaria
- Allegato E3 - 2021_06_15 NT 12321-8796 Pignoramento
- Allegato F –Contratti affitto
- Allegato G – Schema grafico
- Allegato H – Comparabili



