

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV S.R.L.**

contro: **XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**

N°Gen. Rep. **155/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giulia Tagliapietra**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Lotto UNICO

immobile sito in

**COMUNE DI CASSANO VALCUVIA (VA)**

**VIA NOGA 935**

## INDICE DELLA RELAZIONE

<b>A) PREMESSA</b>	pag 2
<b>B) INDICE SINTETICO</b>	pag 4
<b>C) PERIZIA DI STIMA</b>	pag 6
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 6
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 8
3) STATO DI POSSESSO	pag 8
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 9
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 9
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 10
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 11
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 11
<b>D) ELENCO ALLEGATI</b>	pag 14

### A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 155/2021, promossa dal creditore procedente **ISEO SPV S.R.L.** contro **XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 20/11/2021 (notificato mediante pec il 22/11) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 02/03/2022; di conseguenza il termine per il deposito relazione 01/02/2022.

Successivamente, con istanza n. 1 del 26/01/2022, il sottoscritto chiedeva proroga di 80 gg per problematiche tecniche indicate in dettaglio nell'istanza a cui segue decreto di proroga n.1 del 26/01 che pone termine per il deposito della perizia al 30/03/2022.

Poi nuovamente, con istanza n. 2 del 24/03/2022, il sottoscritto chiedeva seconda proroga di 80 gg per protratte difficoltà di accesso all'immobile, a cui segue decreto di proroga n.2 del 26/03 che pone **termine per il deposito della perizia al 30/05/2022** e data udienza al 29/06.

Io sottoscritto esperto stimatore ho prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 30/11/2021 e rispondo di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il sottoscritto ha preso contatti con il custode giudiziario G.I.V.G. il 30/11/2021 e successivi solleciti il 20/12 e il 29/12; è stato possibile effettuare il 1° tentativo di sopralluogo in data 10/01/2022 (allegato 1).

**Causa impossibilità di accesso all'immobile, si è reso necessario un secondo sopralluogo con accesso forzoso reso possibile solo il giorno 01/04/2022 (allegato 1)**

Oltre ai due sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati, in data 30/11/2021 (allegati dal 3 al 6 compreso) mediante accesso online
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, richiesta del 13/01/2022 di esistenza contratti

d'affitto e risposta in data 18/01/2022 (*allegato 13*)

- Comune di Cassano Valcuvia (VA), Ufficio Tecnico, richiesta di accesso atti in data 05/04/2022 a cui segue risposta mail del 04/05/2022 dove l'utc afferma di non aver reperito alcun progetto (*allegato 11*)

- Comune di Cassano Valcuvia (VA), Ufficio Anagrafe, contatto telefonico del 24/05/2022 durante il quale l'ufficio conferma che gli esecutati non hanno mai avuto la residenza nel comune

- Comune di Cuveglio (VA), Ufficio Anagrafe, richiesta certificati in data 24/05/2022 e rilascio il 25/05/2022 (*allegato 12*)

- Comune di Torella dei Lombardi (AV), Ufficio Anagrafe, richiesta certificati in data 24/05/2022 e rilascio il 25/05/2022 (*allegato 12*)

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/2022, per ispezione (*allegato 9*)

- notaio Villa Alberto di Milano, richiesta copia atto di acquisto l'11/04/2022 rilasciato tramite mail il 12/04 (*allegato 7*)

**NON VIENE INOLTRATA COPIA AI DEBITORI ESECUTATI IN QUANTO DA RICERCHE EFFETTUATE PRESSO I COMUNI DI RESIDENZA E PRESSO IL COMUNE DOVE E' SITO L'IMMOBILE, RISULTANO NON PIU REPERIBILI DAL 22/05/2012 E DAL 26/06/2019 E NON ESISTONO ALTRI INDIRIZZI UTILI** (*allegato 12*).

Anche lo stesso atto l'atto di pignoramento NON è stato notificato per la medesima problematica

**SI PONE IN OLTRE IN EVIDENZA CHE:**

da atto di compravendita del 17/09/2010 (*allegato 7*) i debitori dichiarano di essere entrambi "liberi di stato" mentre da certificato rilasciato dal Comune di Torella dei Lombardi (*allegato 12*) **uno dei due debitori risulterebbe coniugato in Argentina l'11/06/2004 con altro soggetto non contemplato nella procedura.**

**Alcune problematiche dell'immobile** (servitù, serbatoio GPL e conformità urbanistica) sono riassunte al punto 5.6 della presente

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia che trasmette mediante e-mail pec al legale del creditore procedente (*allegato 18*).

Inoltra poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 16*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza.

**Il pignoramento riguarda un immobile ad uso residenziale non divisibile.**

## **B) INDICE SINTETICO**

### **CORPO A (edificio)**

#### **1) Dati Catastali**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA), codice B999

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** abitazione di tipo economico (A/3)

**Dati catastali:** catasto fabbricati, fg 7, particella 431, sub 2

#### **2) Possesso**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** INTESTATO AGLI ESECUTATI

#### **3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità:** parzialmente

#### **4) Creditori Iscritti**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** ISEO SPV S.R.L.

#### **5) Comproprietari non esegutati**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** no

#### **6) Misure Penali**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

#### **7) Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si, come da certificato notarile

**CORPO B (cortile di pertinenza)**

**1) Dati Catastali**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA), codice B999

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Categoria:** cortile

**Dati catastali:** catasto terreni, fg 9, particella 1856

**2) Possesso**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Possesso:** INTESTATO AGLI ESECUTATI

**3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Accessibilità:** si

**4) Creditori Iscritti**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:** ISEO SPV S.R.L.

**5) Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Comproprietari non eseguiti:** no

**6) Misure Penali**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7) Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Cassano Valcuvia (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** si, come da certificato notarile

## C) PERIZIA DI STIMA

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **CORPO A (edificio)**

##### **Edificio su due livelli**

via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)  
catasto fabbricati, fg 7, particella 431, sub 2 (*allegato 3, 4 e 6*)

##### **Descrizione:**

Catastalmente identificato come abitazione di tipo economico (A/3).  
Unità residenziale su due livelli fuori terra, inserita in cortile di proprietà (corpo B)

##### **Quota e tipologia del diritto:**

IMMOBILE INTESTATO AI SOGGETTI DEBITORI.

- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX
- XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

**Pignoramento:** la piena proprietà a favore di ISEO SPV S.R.L.

##### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

###### intestazione:

- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX
- XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

###### Descrizione da visura catastale:

Comune di Cassano Valcuvia (VA)

Unità residenziale su due livelli: fg 7, particella 431, sub 2, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 104 mq, totale escluso aree scoperte 104 mq, rendita € 164.23, via Noga 935, piano T-1 (*allegato 4*)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2010 protocollo n. VA0232012 in atti dal 26/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16769.1/2010)
- FRAZIONAMENTO del 28/04/1982 in atti dal 12/04/1990 (n. 1/1982)

##### **Coerenze da nord in senso orario:**

Mappali 1856, 2224, 2366  
Salvo errori e come meglio in fatto.

##### **informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (01/04/2022) l'unità immobiliare è risultata corrispondente in termini di consistenza e di superficie lorda all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/04/1982 ma difforme per alcune lievi variazioni interne oltre che l'assenza di indicazioni riguardanti le altezze interne.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 6) e fotografica (all 2)*

## **CORPO B (cortile di pertinenza)**

### **Cortile**

via Noga 935, Cassano Valcuvia (VA)  
c catasto terreni, fg 9, particella 1856 (*allegato 3 e 5*)

### **Descrizione:**

Catastalmente identificato come cortile.

### **Quota e tipologia del diritto:**

IMMOBILE INTESTATO AI SOGGETTI DEBITORI.

- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX
- XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

**Pignoramento:** la piena proprietà a favore di ISEO SPV S.R.L.

### **Identificato in Catasto Terreni come segue:**

#### intestazione:

- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX
- XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

#### Descrizione da visura catastale:

Comune di Cassano Valcuvia (VA)

Cortile senza rendita, superficie 290 mq (*allegato 5*)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2009 protocollo n. VA0189389 in atti dal 16/06/2009  
IST.PROT. 68401/2009 DEL 06/03/2009 (n. 6744.1/2009)
- FRAZIONAMENTO del 13/07/1982 in atti dal 30/01/1991 CLAUDIA PISCIOTTA (n. 476183)

### **Coerenze da nord in senso orario:**

Strada e mappali 1857, 2224, 2366, 431, 1599

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (01/04/2022) il cortile è stato rilevato (entro i limiti di un rilievo non accurato) in 240 mq reali contro i 290 indicati in visura. Probabilmente derivati da arretramenti stradali e “normali” errori catastali.

La forma è attinente e la mappa in scala è piuttosto corretta, quindi si ritiene che sussista la conformità.

E' presente una tettoia posticcia non dichiarata e da demolire.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 3 e 5) e fotografica (all 2)*

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

L'edificio oggetto della presente perizia è ubicato nel comune di Cassano Valcuvia, nella provincia di Varese, a nord del capoluogo e a circa 15 km dallo stesso.

E' un piccolo comune di circa 650 abitanti, posizionato a 300 mt di quota. nelle immediate vicinanze dalla strada che conduce alla turistica Luino e al Lago Maggiore (10 km).

In oltre dista 25 km dal confine Svizzero, 10 km da Cittiglio e 15 da Laveno.

Il comune non dispone di scuole ma nei paesi limitrofi di Rancio, Grantola e Cuveglio, quindi nel raggio 3 - 4 km, sono disponibili le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado.

Per le scuole superiori occorre spostarsi a Luino, Gavirate (15 km) oppure a Varese.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Luino e a Cittiglio.

Il paese è servito dalla linea autobus che copre la linea Cittiglio – Luino.

Da Cittiglio transita il treno della linea Laveno – Milano oppure dalla vicina Germignaga l'autobus per Varese.

L'edificio oggetto di pignoramento è posizionato a 1 km dal centro storico con gli uffici comunali e a 4 km da varie attività commerciali in altri comuni.

L'edificio potrebbe essere indicativamente risalente ai primi del '900 con successivi interventi, l'ultimo dei quali risalente sicuramente a pochi anni, probabilmente a carico degli esecutati.

In ogni caso l'edificazione è da considerarsi ante '67, come indicato anche sull'atto di provenienza (*allegato 7*), anche se negli archivi comunali non è stata trovata alcuna traccia di progetti sull'immobile (*allegato 11*).

Inquadrato dal PGT vigente in "AMBITO DI COMPLETAMENTO AC1" (*allegato 10*).

Realizzato presumibilmente con muratura portante pietra e/o mattoni, solai in latero-cemento (o struttura mista acciaio e laterizio) e copertura in legno con manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera (*allegato 2*).

Disposto su due livelli (piano terra e primo) collegati fra loro da scala interna.

*Nella documentazione fotografica (allegato 2) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile oltre che fotografie aeree ravvicinate e di dettaglio realizzate dal sottoscritto mediante UAS (drone), a norma con le vigenti disposizioni in materia.*

## 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del 2° sopralluogo (01/04/2022) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza del custode.

Causa assenza e irreperibilità dell'esecutato o suo incaricato, è stato necessario procedere mediante accesso forzoso del fabbro nominato dal custode e sostituzione delle serrature.

Come indicato nel verbale 1 del custode (*allegato 1*) in data 10/01/2022 l'immobile era occupato da un terzo soggetto che dichiara di occupare l'immobile tramite accordi presi con un altro soggetto terzo che da contatto telefoni, si dichiara estraneo.

Il sottoscritto ha inoltrato domanda il 13/01/2022 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, di richiesta esistenza contratti d'affitto, a cui è seguita risposta in data 18/01/2022 (*allegato 13*) di inesistenza contratti.

Quindi, a seguito istanza del custode e successivo decreto, l'immobile viene liberato e sostituite le serrature.

I soggetti proprietari ed esecutati risultano non più reperibili dal 22/05/2012 e dal 26/06/2019, come comunicato dai comuni di riferimento (*allegato 12*)

Per chiarimenti e conferme si consultino l'allegato 1 (verbali di sopralluogo GIVG), 2 (documentazione fotografica), 12 (certificati anagrafici), 4 - 5 (visure catastali)

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile del 23/09/2021 - allegato 8) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/2022 (allegato 9), si riporta quanto segue:

##### Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE N. 17469/10666 del 29/09/2010**, nascente da atto di compravendita del 17/09/2010 rep. 81165/24246, Notaio VILLA ALBERTO di Milano.  
Acquirente: debitori esecutati della procedura  
GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN OGGETTO  
(allegato 7)
- b) **ISCRIZIONE CONTRO N. 17471/4135 del 29/09/2010**, nascente da atto di ipoteca volontaria del 17/09/2010 rep. 81166/24247, Notaio VILLA ALBERTO di Milano.  
Contro: debitori esecutati della procedura  
GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN OGGETTO  
(documento in atti)
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 18671/13251 del 14/09/2021** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 19/07/2021 rep. N. 1232  
A favore: ISEO SPV S.R.L.  
Contro: debitori esecutati della procedura  
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO  
(oggetto della presente esecuzione)

Da atto di compravendita del 17/09/2010 (allegato 7) i debitori dichiarano di essere entrambi "liberi di stato" mentre da certificato rilasciato dal Comune di Torella dei Lombardi (allegato 12) uno dei due debitori risulterebbe coniugato in Argentina l'11/06/2004 con altro soggetto non inserito nella procedura.

Non si segnalano atti di asservimento urbanistico

Non si segnalano limitazioni d'uso

#### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

##### 5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'unità NON è in contesto condominiale.

##### 5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il piano terra è facilmente accessibile senza dislivelli mentre il piano primo solo mediante scaletta interna sulla quale è possibile installare, se necessario, un piccolo impianto montascale.

L'unico bagno è situato al piano terra adattabile con l'eliminazione del bidet e la sostituzione del piatto doccia.

L'eventuale costo della modifica al bagno potrebbe essere realizzato con una spesa indicativa di € 2.000.

Per l'accesso al piano primo (se necessario) un impianto montascale rettilineo potrebbe avere un costo indicativo di € 10.000

### 5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'unità NON è in contesto condominiale.

### 5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Non esistente e/o non fornito.

Nell'atto di compravendita (*allegato 7*) si dichiara non allegato "... in quanto trattasi di unità immobiliare priva di impianto di riscaldamento, come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Geom. Corti Ivan, iscritto al Cened come soggetto certificatore al n. 6310 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 3440"

### 5.5 Certificazione impianti:

Non esistente e/o non fornito.

### 5.6 Avvertenze ulteriori:

- a) Sul terreno di pertinenza all'abitazione ed oggetto di pignoramento, identificato in mappa al 1856, grava una servitù di fatto e consolidata a favore dei mappali 1857 e 2366, non esplicitata e identificata nell'atto se non con la classica frase di rito "... servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue ..." (*allegato 7*).
- b) Si segnala in oltre la presenza di un serbatoio GPL interrato, localizzato nella documentazione fotografica (*allegato 2*) di cui non sono note informazioni relative a caratteristiche, omologazioni, presenza di gas, ecc.
- c) Come indicato nel paragrafo 7, non sono stati reperiti dall'u.t.c. progetti relativi all'immobile che al piano terra risulta non conforme alle attuali norme igienico sanitarie (altezze). La planimetria catastale del 1982 è invece conforme come distribuzione in pianta, anche se non riporta l'altezza dei locali. Essendo l'edificio dichiarato nell'atto di compravendita (*allegato 7*) come realizzato prima del 01/09/1967, in mancanza di progetti è da ritenere l'accatastamento come riferimento per la valutazione di conformità.  
Al piano terra sarà comunque assegnato nel capito 8.3 un valore ridotto.

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (*allegato 4 e 5*), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 8*), da atto notarile di acquisto (*allegato 7*) e dall'ispezione ipotecaria (*allegato 9*), si deduce e riassume quanto segue:

### 6.1 Attuale proprietà:

**Dal 17/09/2010 la proprietà piena** è dei soggetti eseguiti in parte uguale che hanno acquistato mediante atto redatto dal notaio VILLA ALBERTO di Milano, n. repertorio 81165/24246, trascritto a Milano il 29/09/2017, nn. 17469/10666, da Mattiolo Antonio, Mattiolo Germana e Mattiolo Sergio

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a MATTIOLO ANTONIO, MATTIOLO GERMANA E MATTIOLO SERGIO la proprietà è pervenuta in forza di atto di divisione/vendita del 13/07/1982, repertorio 26443 del notaio Pisciotta Claudia di Luino, trascritto il 05/08/1982 ai nn. 8580/6822 da Mattiolo Antonio, Germana, Sergio e Bruno.

## **7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:**

### **7.1 Pratiche edilizie**

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. del Comune di Cassano Valcuvia (VA), il 05/04/2022 a cui è seguita risposta mail del 04/05/2022 dove **I'U.T.C. afferma di non aver reperito alcun progetto** (allegato 11).

### **7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria**

Come da documenti di PGT vigente di cui si allega la documentazione, la proprietà è inquadrato dal PGT vigente in "AMBITO DI COMPLETAMENTO AC1".

In merito alla tipologia degli interventi ammessi e ai dettagli relativi alle prescrizioni si faccia riferimento a quanto indicato nel PGT e allegato alla presente (allegato 10).

### **7.3 Conformità catastale**

#### CORPO A (edificio)

Alla data del sopralluogo (01/04/2022) l'unità immobiliare è risultata corrispondente in termini di consistenza e di superficie lorda all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28/04/1982 ma difforme per alcune lievi variazioni interne oltre che l'assenza di indicazioni riguardanti le altezze interne.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 6) e fotografica (all 2)*

#### CORPO B (cortile di pertinenza)

Alla data del sopralluogo (01/04/2022) il cortile è stato rilevato (entro i limiti di un rilievo non accurato) in 240 mq reali contro i 290 indicati in visura. Probabilmente derivati da arretramenti stradali e "normali" errori catastali.

La forma è attinente e la mappa in scala è piuttosto corretta, quindi si ritiene che sussista la conformità

E' presente una tettoia posticcia non dichiarata e da demolire.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 3 e 5) e fotografica (all 2)*

**E' necessaria la variazione catastale**

### **7.4 Conformità edilizia**

Come indicato nel paragrafo 7.1, nonostante alcuni recenti interventi, non sono stati reperiti dall'u.t.c. progetti relativi all'immobile che al piano terra risulta non conforme alle attuali norme igienico sanitarie; infatti il sottoscritto ha rilevato 243 cm (anziché 270) per l'altezza della zona giorno e 226 cm per il bagno (anziché 240).

Come indicato al punto 7.2 la planimetria catastale del 1982 è invece conforme come distribuzione in pianta (salvo lievi differenze), anche se non riporta l'altezza dei locali. Essendo l'edificio dichiarato nell'atto di compravendita (allegato 7) come realizzato prima del 01/09/1967, in mancanza di progetti è da ritenere l'accatastamento come riferimento per la valutazione di conformità.

Al piano terra sarà comunque assegnato nel capito 8.3 un valore ridotto.

Esternamente è presente una tettoia posticcia non dichiarata e da demolire.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 3 e 5) e fotografica (all 2)*

**Non sono necessarie sanatorie**

## **8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:**

### **8.1 Descrizione degli immobili**

L'edificio potrebbe essere indicativamente risalente ai primi del '900 con successivi interventi l'ultimo dei quali risalente sicuramente a pochi anni, probabilmente a carico degli esecutati

anche se in assenza di progetti comunali.

Realizzato presumibilmente con muratura portante pietre e/o mattoni, solai probabilmente latero-cemento (o struttura mista acciaio e laterizio) e copertura in legno.

L'appartamento è disposto su due livelli:

PIANO TERRA: soggiorno, cucina parzialmente aperta sul soggiorno, vano scala, disimpegno, ripostiglio e bagno.

PIANO PRIMO: vano scala, due camere e un balcone incompleto

Come già indicato è stato sicuramente oggetto di recenti interventi di manutenzione anche se i lavori risultano incompleti; queste indicativamente le principali attività mancanti:

- alcuni davanzali e riquadrature murarie delle finestre
- completamento del balcone (impermeabilizzazione, parapetto e pavimentazione persiane
- placchette impianto elettrico (frutti recenti)
- porte interne
- parapetto vano scala piano 1°

Internamente queste le caratteristiche di recente realizzazione:

- pavimenti di ceramica
- finestre in pvc con vetro camera
- portoncino blindato
- termosifoni in alluminio e caldaia autonoma a gas
- impianto elettrico con frutti recenti

Esternamente il cortile è in lieve pendenza dalla strada verso la casa.

Pavimentato in cemento per oltre la metà della sua superficie

E' presente una tettoia posticcia non dichiarata e da demolire.

Si segnala in oltre la presenza di un serbatoio GPL interrato, localizzato nella documentazione fotografica (*allegato 2*) di cui non sono note informazioni relative a caratteristiche, omologazioni, presenza di gas, ecc.

## 8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, del livello di manutenzione e conservazione, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, 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.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni (non attendibili).

Le due fonti di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2021, Comune di Cassano Valcuvia, zona centrale unica, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, il cui valore è variabile da 680 a 850,00 €/mq per stato di conservazione "normale" (*allegato 14*), ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **680,00€/mq** (considerando la mancanza di alcune finiture)

b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021, Cassano Valcuvia, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria abitabili in buono stato, i cui valori sono variabili da 650,00 a 850,00 €/mq (*allegato 15*); ipotizzando per l'unità in oggetto il valore medio di **650,00 €/mq** (considerando la

mancanza di alcune finiture)

Si ritiene equo ipotizzare un valore medio fra i due listini di **665 €/mqc**

Per dettagli si faccia riferimento agli allegati 2, 15 e 15

### 8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo oltre che disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
T	Abitazione	63,00 mq	0,50 <i>considerando le altezze</i>	31,50 mqc	N-S-O
1	Abitazione	45,00 mq	1,00	45,00 mqc	N-S-O
1	Balcone	1,80 mq	0,30	0,56 mqc	O
	Terreno di pertinenza mapp 1856 (superficie rilevata)	240,00 mq <i>(sup. abitazione 108 mq)</i>	0,10	10,80 mqc	
			0,02	2,64 mqc	
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>90,50 mqc</b>	

### DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

#### ABITAZIONE:

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

90,50 mqc x 665,00 €/mqc = € 60.182,50 arrotondato a \_\_\_\_\_ **€ 60.200,00**  
**€ sessantamiladuecento/00**

### 8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 60.200,00 = \_\_\_\_\_ € 3.010,00 +

- b) Variazione catastale:

(paragrafo 7.3) \_\_\_\_\_ € 1.000,00 +

- c) Demolizione tettoia posticcia non dichiarata:

(paragrafo 7.4) \_\_\_\_\_ € 500,00 +

**TOTALE DETRAZIONI** \_\_\_\_\_ **€ 4.500,00**

### **VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:**

€ 60.200,00 - € 4.500,00 = € 55.700,00 arrotondato a \_\_\_\_\_ **€ 56.000,00**  
**€ cinquantaseimila/00**

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

## D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) verbali GIVG di 1°e 2° sopralluogo
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) documentazione catastale: mappa
- all. 4) documentazione catastale: visura storica fabbricato
- all. 5) documentazione catastale: visura storica terreni
- all. 7) documentazione catastale: planimetria
- all. 7) atto di acquisto
- all. 8) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 9) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al debitore
- all. 10) documenti di PGT
- all. 11) dichiarazione U.T.C. di assenza progetti
- all. 12) certificati anagrafici
- all. 13) dichiarazione A.E. di assenza contratti di locazione registrati
- all. 14) quotazione O.M.I.
- all. 15) quotazione CCIA di Varese
- all. 16) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 17) check list documentazione
- all. 18) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore

Luvinate, 30 maggio 2022

L'Esperto nominato  
**Geom. Luca Autelli**

