Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **106/2022** unita alla **156/2023**

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Giudice delle Esecuzioni

Dott. Giacomo PURICELLI

PERIZIA

Lotto Unico

Unità immobiliare residenziale ed autorimessa

Brenta – via Domenico Cerini 18

Esperto della stima

geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it **Pec:** claudia.caravati@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico

   Catasto Fabbricati
   Bene:1
   Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: foglio 8, particella 229 (ex foglio 5)
   Bene: 2
   Categoria: Autorimessa [C6]
   Dati Catastali: foglio 8, particella 233 (ex foglio 5)

   Catasto Terreni
   Bene: 1
   Natura: Ente Urbano (EU)
   Dati Catastali: Foglio 9, particella 229
   Bene: 2
   Natura: Ente Urbano (EU)
   Dati Catastali: Foglio 9, particella 233

2. **Possesso**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato con la propria famiglia

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori iscritti**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti: nessuno oltre il procedente

5. **Comproprietari non esecutati**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Comproprietari non esecutati: nessuno

6. **Misure penali**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Immobile: via Domenico Cerini 18 – 21030 Brenta (VA)
   Lotto: Unico
   Beni: 1 e 2
   Continuità delle trascrizioni: si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

INDICE

LOTTO UNICO

1 - Identificativo pag. 4
2 – Descrizione sommaria pag. 7
3 – Stato di possesso pag. 8
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 8
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 9
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 9
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 11
8 – Descrizione dell'immobile pag. 13
9 – Valutazione pag. 15

Conclusioni pag. 18

Allegati pag. 19

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile in Brenta – via Domenico Cerini 18

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 UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene 1 – unità residenziale

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani terreno e primo di porzione di fabbricato inserito in un contesto di "corte" contiguo ad altri immobili e con accesso da corte comune. Il fabbricato è sito nella zona sud ovest del Comune di Brenta in prossimità della strada statale 394 di collegamento con il capoluogo Varese. L'immobile si trova a circa 500 metri dal Municipio.

Bene 2 – autorimessa

Trattasi di locale censito come autorimessa ma ad uso deposito, posto al piano terreno di porzione di fabbricato inserito in un contesto di "corte" contiguo ad altri immobili, con accesso da corte comune. Il fabbricato è sito nella zona sud ovest del Comune di Brenta in prossimità della strada statale 394 di collegamento con il capoluogo Varese. L'immobile si trova a circa 500 metri dal Municipio.

1. IDENTIFICATIVO

1.1 - BENE 1

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Brenta via Domenico Cerini 18

Unità immobiliare posta ai piani terra e primo con collegamento interno dei due piani tramite scala a chiocciola.

Composta al piano terra da soggiorno cucina e piccolo angolo ove si trovano una stufa a pellets ed il boiler per produzione di acqua calda sanitaria e al piano primo da disimpegno, due camere ed un bagno.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza al piano terra anche di un ripostiglio con accesso dalla zona cucina che non risulta ricompreso nella planimetria catastale di cui al mappale 229, ma nella stessa indicato come A.U.I. ovvero altra unità immobiliare e al piano primo di ampia terrazza alla quale si accede dal disimpegno, sempre non ricompresa nella suddetta planimetria e sempre indicata come A.U.I. ovvero altra unità immobiliare. Si precisa inoltre che dalla lettura degli atti di provenienza la porzione al piano terra destinata a ripostiglio risulta gravata da diritto di servitù di passaggio.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], proprietario per [redacted].

Pignoramento

Quota di proprietà per [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted].

Si precisa che il pignoramento è stato eseguito con due diversi provvedimenti, il primo con Atto Giudiziario in data 08/06/2022 per le particelle di Catasto Fabbricati, il secondo con Atto Giudiziario in data 14/09/2023 per le particelle di Catasto Terreni.

1.1.1 Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile risulta identificato al Catasto Terreni al mappale 229 del foglio logico 9 del Comune di Brenta, Ente Urbano di mq 20. Dati derivanti da Tipo Mappale del 23/09/1993 (n.6072.1/1993)

Si precisa che la superficie dell'immobile rilevata risulta superiore rispetto a quella indicata nella visura catastale ed identificata al mappale 229 nell'estratto di mappa.

1.1.2 Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietario per [redacted].

Descrizione

Comune di Brenta

Foglio 8 (già foglio 5) – mappale 229 - Cat A/4 - classe 7 -vani 4,5 - rendita € 204,52 sup. catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq – piano: T – 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 02.02.1994 diversa distribuzione degli spazi interni;
- Atto 27/07/1994 n. 132528 rep. Notaio Quaggia – compravendita;
- Atto 08/01/1996 n. 35216 rep. Notaio Ferrara – compravendita
- Variazione del 10.02.2004 protocollo n. VA 0046915 variazione toponomastica da via Domenico Cerini a via Giuseppe Cerini;
- Atto 20/12/2005 n. 36479 di rep. Notaio Tedone – compravendita;
- Atto 06/02/2009 n. 27234 di rep. Notaio Candore
- Variazione del 27.07.2009 protocollo n. VA 0242147 Bonifica identificativo catastale modifica foglio da 5 a 8;
- Variazione del 16.04.2012 protocollo n. VA 0104429 variazione toponomastica da via Giuseppe Cerini a via Domenico Cerini:
- Pubblicazione superficie di impianto 09/11/2005

Coerenze dell'abitazione da nord desunte da scheda catastale:

nord: altra unità immobiliare (mappale 233)

est: corte comune mappale 220

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

sud: altra proprietà (mappale 1732)

ovest: altra proprietà (mapp. 231 e 232)

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, 02.12.2022, l'unità immobiliare in oggetto non risultava corrispondente alla planimetria catastale presentata in data 02.02.1994. Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli ambienti ed una difformità nell'altezza indicata al piano primo in m. 2.30 e rilevata tra m. 2.88 (altezza minima) e m. 3.47 altezza al colmo.

Si precisa inoltre che il ripostiglio con accesso dalla zona cucina non risulta ricompreso nella planimetria catastale di cui al mappale 229, ma nella stessa indicato come A.U.I. ovvero altra unità immobiliare così come l'ampia terrazza al piano primo alla quale si accede dal disimpegno, sempre non ricompresa nella suddetta planimetria e sempre indicata come A.U.I. ovvero altra unità immobiliare. Sia il disimpegno che la terrazza, da un confronto con la mappa catastale, sembrerebbero ricadere sul mappale 233, sempre di proprietà dell'esecutato ed individuato come bene 2 nella presente perizia, e comunque non individuati nemmeno nella planimetria catastale di cui al mappale 233 e sempre indicati come A.U.I. almeno per il ripostiglio a piano terra.

Appare quindi necessario prima della vendita dell'immobile la sistemazione delle planimetrie catastali con la corretta individuazione anche delle porzioni di immobile erroneamente indicate come A.U.I. e mai identificate in catasto. Si ricorda che dalla lettura degli atti di provenienza la porzione al piano terreno destinata a ripostiglio risulta gravata di diritto di servitù di passaggio.

1.2 - BENE 2

Autorimessa [C/6] sita in Brenta via Domenico Cerini 18

Unità immobiliare censita come autorimessa ma utilizzata come locale di deposito, posta al piano terra con accesso da corte comune.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per [redacted].

Pignoramento

Quota di proprietà per [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]

Si precisa che il pignoramento è stato eseguito con due diversi provvedimenti, il primo con Atto Giudiziario in data 08/06/2022 per le particelle di Catasto Fabbricati, il secondo con Atto Giudiziario in data 14/09/2023 per le particelle di Catasto Terreni.

1.2. Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile risulta identificato al Catasto Terreni al mappale 233 del foglio logico 9 del Comune di Brenta, Ente Urbano di mq 20. Dati derivanti da Tipo Mappale del 23/09/1993 (n 6073.1/1993)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Si precisa che la superficie rilevata della sola autorimessa risulta inferiore rispetto a quella indicata nella visura catastale ed identificata al mappale 233 nell'estratto di mappa.

1.2.2 Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[redacted] a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietario per [redacted]

Descrizione

Comune di Brenta

Foglio 8 (già foglio 5)– mappale 233 - Cat C/6 - classe 8 - mq 12 - rendita € 22,31– piano T

Dati derivanti da:

- Costituzione e classamento del 02.02.1994 protocollo n° 2447/1994
- Atto 27/07/1994 n. 132528 rep. Notaio Quaggia – compravendita;
- Atto 08/01/1996 n. 35216 rep. Notaio Ferrara – compravendita
- Variazione del 09.02.2004 protocollo n. VA 0044386 variazione toponomastica da via Cerini a via Giuseppe Cerini;
- Atto 20/12/2005 n. 36479 di rep. Notaio Tedone – compravendita;
- Atto 06/02/2009 n. 27234 di rep. Notaio Candore
- Variazione del 27.07.2009 protocollo n. VA 0242147 Bonifica identificativo catastale modifica foglio da 5 a 8;
- Variazione del 16.04.2012 protocollo n. VA 0104429 variazione toponomastica da via Giuseppe Cerini a via Domenico Cerini:
- Pubblicazione superficie di Impianto 09/11/2015.

Coerenze dell'autorimessa da nord desunte da scheda catastale:

nord: altra proprietà (mappale 617)

est: corte comune mappale 220

sud: altra unità immobiliare che separa dal mappale 229 (Bene n° 1)

ovest: altra proprietà (mappale 667)

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, 06.12.2022, l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 02.02.1984 per i motivi già indicati per il Bene n° 1e per una diversa utilizzazione (locale di deposito anziché autorimessa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Beni 1 e 2

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona del Centro Storico di Brenta, all'interno della corte che ha accesso dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

via D. Cerini attraverso androne carraio. La zona è prettamente residenziale all'interno di nucleo di antica formazione.

Area urbanistica

Presenza di traffico locale con scarse possibilità di parcheggio lungo le strade.
Si rileva la presenza di opere di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linea automobilistica Luino – Laveno e nelle vicinanze della stazione di Cittiglio sulla linea ferroviaria Trenord Milano – Varese – Laveno.

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

Beni 1 e 2

In data 02/12/2022 e 06/12/2022 si è svolto il sopralluogo.
L'accesso si è svolto alla presenza dell'esecutato. Si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia (coniuge e due figli minori) come dallo stesso dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Beni 1 e 2

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 26.01.2024 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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritta a Varese in data 10.02.2009 ai nn. 2290 / 395 con atto Rep. 27235/21986 Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA), del 06.02.2009, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità iscritte in Catasto Fabbricati di Brenta con le particelle 229 e 233 oggetto della presente perizia, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] debitore ipotecario
  Importo capitale € 100.000,00
  Importo complessivo € 150.000,00
  Tasso interesse annuo 4,69%
  Durata anni 40

4.2.2 Pignoramenti

- ✓ **Pignoramento:** - Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili del 08.06.2022 rep. 1858/2022 dell'Ufficiale Giudiziario di Varese, **trascritto a Varese il 09.08.2022 ai nn. 18249/13028** promosso da [redacted] con sede in [redacted] cf. [redacted] contro l'esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità iscritte in Catasto Fabbricati di Brenta con le particelle 229 e 233 oggetto della presente perizia.
  Pignoramento eseguito per la somma di euro € 89.754,70 oltre interessi e spese come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

- ✓ **Pignoramento:** - Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili del 14.09.2023 rep. 2756 di UNEP di Varese, **trascritto a Varese il 05.10.2023 ai nn. 19468/13939** promosso da [redacted] con sede in [redacted] cf. [redacted] contro l'esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità iscritte in Catasto Terreni di Brenta con le particelle 229 e 233 oggetto della presente perizia.
  Pignoramento eseguito in estensione di quello già trascritto in data 08.09.2022 e sopra riportato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Beni 1 e 2

5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto non risultano comprese in edificio condominiale.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto in data 26.01.2024 con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dalla quale è emerso che non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009.

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Con riferimento alla documentazione allegata al fascicolo della procedura, 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 26.01.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue

6.1 Attuali proprietari

- Con atto di compravendita del 06.02.2009 rep. 27234/21985 Notaio Candore Carmelo con sede in Arcisate (VA), trascritto a Varese il 10.02.2009 ai nn. 2289/1383, la piena proprietà delle unità in oggetto perveniva a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dalla precedente proprietaria [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

  Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, viene indicato, tra l'altro, quanto segue:

  " E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI LA CORTE COMUNE DI ARE 2 E CENTIARE 25 DI CATASTO TERRENI. ....."

6.2 Precedenti proprietà (nel ventennio)

- Con atto di compravendita del 20.12.2005 rep. 36479/13720 Notaio Tedone Giuseppe con sede in Laveno Mombello (VA), trascritto a Varese il 29.12.2005 ai nn. 36918/21398, la piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati alle particelle 229 e 233 perveniva a [redacted] nata a [redacted] IL [redacted] c.f. [redacted] dai precedenti proprietari [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

  Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, viene indicato che l'area di sedime delle unità immobiliari risulta individuata dai mappali 229 – Ente Urbano e 233 – Ente Urbano.

- Con atto di compravendita del 08.01.1996 rep. 35216 Notaio Ferrara Antonino con sede in Varese, trascritto a Varese il 24.01.1996 ai nn. 1407/1123, la piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati alle particelle 229 e 233 e di Catasto Terreni alle particelle 229 e 233 perveniva a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dalla precedente proprietaria [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

  Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, viene indicato quanto segue:

  "Si precisa che l'unità immobiliare descritta al punto B) del titolo in trascrizione ed individuata al N.C.E.U. con il mappale 233 corrisponde ad un locale di sgombero con corridoio di passaggio al piano terreno e soprastante lastrico di copertura, inoltre la parte acquirente si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

rende edotta che il corridoio di passaggio a parte del mappale 233, è gravato da servitù di passo pedonale a favore delle proprietà confinanti".

6.3 Continuità delle trascrizioni

Si.

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

Beni 1 e 2

7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Brenta si evince che l'immobile nel quale sono ubicate l'unità residenziale e la relativa autorimessa oggetto della presente procedura è posto all'interno del TUC, Tessuto Urbano Consolidato, nel Nucleo di Antica Formazione, di cui agli artt. 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Dalle tavole specifiche si rileva:

- Tav. PdR01a Carta delle Previsioni: "Edifici caratterizzanti l'esistente (E-C)" in cui gli interventi sono normati all'art. 26 delle Norme;
- Tav. PdR02 Stato e qualità di attuazione degli interventi: parte con definizione "3B ristrutturazione integrale con il mantenimento parziale degli elementi caratteristici originari" (grado intervento 2) e parte "3C ristrutturazione integrale in contrasto con le caratteristiche morfologiche del contesto" (grado di intervento 4);
- Tav PdR04 Prescrizione per gli interventi riferiti al grado dei singoli edifici da effettuare in base alle prescrizioni degli artt. 14 e 26 del Piano dele Regole.

7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 18.10.2022 veniva inoltrata al Comune di Brenta richiesta di accesso agli atti eseguita in data 22.11.2022.

La documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico, relativa alle unità interessate, risulta:

- Pratica edilizia 234 del 1967: Licenza edilizia per la costruzione di wc sul terrazzo rilasciata in data 24.06.1967 a [redacted]
- Pratica edilizia 39 del 1974: Licenza edilizia per sostituzione di solaio in legno con altro in laterizio di mq 20 rilasciata in data 29.08.1974 a [redacted]
- Pratica edilizia 28 del 1976: Licenza edilizia per formazione servizio igienico rilasciata in data 11.10.1976 a [redacted]
- Pratica edilizia 44 del 1977: Concessione edilizia per costruzione portico rilasciata in data 29.07.1977 a [redacted]
- Pratica edilizia 4 del 1983 prot. 235: Concessione edilizia per chiusura portico per formazione locale di sgombero rilasciata in data 20.05.1983 a [redacted]

7.3 Conformità edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 02 e 06.12.2022 e la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brenta, con riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, si sono riscontrate difformità qui di seguito indicate.

Bene 1 – unità residenziale

A) Non esiste documentazione relativa all'epoca di costruzione dell'immobile ma trattasi comunque di vecchia costruzione inserita fra i nuclei di antica formazione;
B) Le pratiche edilizie sopra elencate riguardano solo interventi parziali che non consentono di risalire alla situazione originaria;
C) La sistemazione interna attuale presenta comunque difformità anche rispetto ai grafici presenti nelle pratiche reperite;
D) La facciata verso corte è dotata di numerosi elementi in rilievo di svariate forme e dimensioni di cui non risultano dimostrazioni ed autorizzazioni; è inoltre presente una tettoia sopra l'ingresso all'unità abitativa.

In considerazione della situazione visionata nel corso del sopralluogo la situazione, seppur in assenza di pratiche relative all'originaria costruzione, appare difforme rispetto a quanto riportato nelle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale. Si è inoltre rilevato che la copertura del fabbricato appare non di antica costruzione e non sono state rintracciate autorizzazioni per tale realizzazione che, dal confronto con quanto riportato nella planimetria catastale, sembrerebbe posta a quota più alta. Anche la situazione della finitura della facciata non risulta essere oggetto di autorizzazioni comunali.

Bene 2 – autorimessa

La situazione attuale presenta difformità rispetto alla pratica edilizia 4/1983 sia per la sistemazione interna che per i serramenti installati; risulta inoltre chiusa anche la porzione verso corte, in origine soggetta a servitù di passo pedonale, che era prevista aperta; la parte censita come autorimessa è invece utilizzata come deposito.

Beni 1 e 2

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 dei soli grafici forniti dall'Amministrazione e dalle operazioni di rilievo limitate alle unità immobiliari oggetto della procedura, ritiene che per le difformità riscontrate, non riconducibili a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

quelle ricomprese nel limite del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e perlatro relative ad immobile ricompreso nel NAF – Nucleo Antica formazione, possa anche essere richiesta dall'Amministrazione una riduzione in pristino, con particolare riferimento alla copertura ed alle finiture di facciata, mentre potrebbero risultare sanabili le difformità interne riscontrate.
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 € 5.500,00 per le necessarie pratiche di sanatoria in via cautelativa, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato.
Si precisa che in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione Comunale alla presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero rendersi necessarie opere di ripristino e/o modifiche al fabbricato, che non risultano, allo stato, quantificabili.

7.4 Conformità catastale

Beni 1 – 2

Come già riportato ai punti 1.1.3 e 1.2.3 della presente perizia, non vi è conformità fra la situazione riportata in Catasto e lo stato di fatto. Occorre pertanto che venga regolarizzato lo stato della documentazione catastale. Sarà quindi necessario procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con costi stimabili in € 2.000,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 Bene 1- unità residenziale

8.1.1 Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è parte di un vecchio fabbricato di abitazione a corte situato nel Nucleo di Antica Formazione nella zona centrale dell'abitato di Brenta.
L'unità interessata dalla presente perizia è a due piani fuori terra e costruita in aderenza ad altre unità. Il collegamento fra i due piani avviene attraverso scala interna a chiocciola ed è composta da cucina e soggiorno al piano terreno con due camere, bagno e disimpegno al primo piano.
La porzione di fabbricato ha murature portanti in pietra e mattoni, soletta intermedia in laterizio e c.a. (ved. pratica 39/1974), copertura in legno con travi, travetti e perlinatura a vista. Le aperture sono sul lato verso corte mentre sul lato di Nord-Ovest vi è il collegamento con la porzione del Bene 2, sia al piano terreno che al primo piano.
L'altezza interna dei locali è di m 2,52 al piano terra e variabile da m 2,88 a m 3,47 al primo piano, coperto da tetto a due falde a vista.
Gli elementi costruttivi principali consistono in:

- Soffitti: rasati e tinteggiati al piano terra, tetto a vista al primo piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

- Pareti interne: rasate e tinteggiate, con rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura
- Pavimenti interni: ceramica al primo piano, laminato al piano terra;
- Infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro e persiane in legno; finestra a tetto nella camera principale;
- Porte interne: in legno tamburato a battente
- Porta d'ingresso e uscita sul terrazzo: in alluminio con specchiatura a vetro;
- Impianto elettrico: sottotraccia – certificazioni non reperite
- Impianto idrosanitario: sottotraccia - certificazioni non reperite
- Impianto riscaldamento: stufa a pellet posta al piano terra e radiatori in ghisa - certificazioni non reperite
- Acqua calda sanitaria: con boiler al piano terra - certificazioni non reperite
- Impianto condizionamento: non rilevato
- Impianto antifurto: non rilevato
- Impianto citofonico: non rilevato

  Stato di conservazione: sufficiente

8.1.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità residenziale 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 138/1998)

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	T	Sup. lorda di pavimento	34,13	100%	34,13
Abitazione	1	Sup lorda di pavimento	35,07	100%	35,07
				TOTALE	69,20

8.2 Bene 2- autorimessa

8.2.1 Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto, censita come autorimessa ma utilizzata come deposito e ripostiglio (quest'ultimo soggetto a servitù di passaggio) con soprastante terrazzo, è stata eseguita a seguito di licenza edilizia 44/1977 e completata con l'intervento di cui alla pratica edilizia 4/1983, se pur in modo difforme dall'autorizzato (ved. par. 7.3). La porzione di immobile è in aderenza con quella di cui al Bene 1, con accesso dalla stessa corte e dai locali della medesima unità, è composta da un solo piano fuori terra formato da due locali ad uso deposito con copertura piana utilizzata come terrazzo per i locali del primo piano. L'altezza interna rilevata risulta pari a m. 2.56 e m 2.59.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Le caratteristiche principali sono:

- Soffitti: pannelli isolanti;
- Pareti interne: parte intonacate, parte pannellate;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica;
- Pavimento terrazzo: piastrelle di gres;
- Infissi esterni: porta basculante in lamiera con inserito portoncino, finestra in ferro per il ripostiglio;
- Parapetto terrazzo: in ritti in ferro verticali verso corte;
- Impianto elettrico: si – certificazioni non reperite
- Impianto idrosanitario: non presente
- Impianto riscaldamento: non presente
- Acqua calda sanitaria: non presente
- Impianto condizionamento: non presente
- Impianto antifurto: non presente
- Impianto citofonico: non presente

Stato di conservazione: sufficiente

8.2.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale 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 138/1998)

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Depositi (censito come autorimessa)	T	Sup. lorda di pavimento	20,28	30%	6,08
Terrazzo	1	Sup lorda di pavimento	20,22	30%	6,07
				TOTALE	12,15

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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 A04 compravenduto nel 07/2020 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Brenta (VA), via Domenico Cerini 21, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 908 mapp. 1859 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 144,24 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 93.480,00 €, ubicato nel comune di Brenta (VA), vicolo San Giulio 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 908 mapp. 42 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 124,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 83.000,00 €, ubicato nel comune di Brenta (VA), via XXIV Maggio 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 908 mapp. 1787 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 103,67 (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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	*07/2020*	*05/2023*	*07/2022*
Prezzo PRZ (€)	*130.000,00*	*93.480,00*	*83.000,00*
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	*144,24*	*124,00*	*103,67*
pMED (€/mq)	*901,28*	*753,87*	*800,62*

$$\text{pMED} = \frac{\sum \text{pMED}_1}{n} = € \ 824{,}07$$

Arrotondabile ad € 825,00

Considerate quindi le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione riscontrate come "sufficienti" in sede di sopralluogo, viene considerato come valore di riferimento quello medio ottenuto.

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

Bene n	*Destinazione*	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
1	Abitazione piano T e 1	69,20	€ 825,00	€ 57.090,00
2	Depositi piano T e terrazza piano 1 (censito come autorimessa)	12,15	€ 825,00	€ 10.023,75
	TOTALE			**€ 67.113,75**
			Valore beni	€ 67.113,75
			Valore complessivo intero	€ 67.113,75
			Valore complessivo quota pignorata	**€ 67.113,75**

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 6.711,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.500,00
Totale decurtazioni	**€ 14.211,37**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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 immobili – LOTTO UNICO (valore arrotondato)	**€ 52.900,00**

CONCLUSIONI

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 e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 26 aprile 2024

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Normative edilizie e stralcio PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 234/1967
- Allegato C3 – Pratica Edilizia 39/1974
- Allegato C4 – Pratica Edilizia 28/1976
- Allegato C5 – Pratica Edilizia 44/1977
- Allegato C6 – Pratica Edilizia 4/1983
- Allegato D1- 1996_01_24 Compravendita NT 1407-1123
- Allegato D2 - 2005_12_29 Compravendita NT 36918-21398
- Allegato D3 - 2009_02_10 Ipoteca volontaria NI 2290-395
- Allegato D4 - 2009_02_10 Compravendita NT 2289-1383
- Allegato D5 - 2009_06_06 atto compravendita
- Allegato D6 - 2022_08_09 Pignoramento NT 18249-13028
- Allegato D7 - 2023_10_05 Pignoramento terreni NT 19468-13939
- Allegato E – Visura CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale APE
- Allegato F – Schema grafico
- Allegato G – Comparabili

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009