

ARCHITETTO GAROFALO

VIA OROCCO, 15 TEL-FAX 0332/746108 21025 COMERIO(VA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® **VENETO BANCA s.p.a.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

N. Gen. Rep. **225/2016**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.
Miro Santangelo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO: Arch. Salvatore Garofalo

iscritto all'Albo della Provincia di Varese al num. 814

Iscritto all'albo del Tribunale di Varese n. 862

C.F. GRF SVT 54H11 H224U – P.Iva 00830850129

Via Orocco, 15 – Comerio(VA)

tel/fax 0332-746108

studiogarofalo@msn.com

salvatore.garofalo@archiworldpec.it

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI VARESE N.814

P.IVA 00830850129 - C.F. GRF SVT 54H11 H224U

TRIBUNALE DI VARESE N. 862

studiogarofalo@msn.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSE

Il sottoscritto arch. Salvatore Garofalo, professionista con studio tecnico a Comerio in Via Orocco, 15, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Varese al n. 814, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.225/2016 dal Giudice Dott. Miro Santangelo. Provvedimento promosso da Veneto Banca spa nei confronti di

Effettuato il giuramento di rito in data 4.10.2016, il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti e all'integrazione dei documenti tecnici compiendo accessi presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II di Varese, l'ufficio tecnico del Comune di Laveno Mombello.

Nel corso del sopralluogo di rito, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici che ponevano il sottoscritto ctu nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

QUESITO

Nel decreto di conferimento della nomina, il Giudice Dott. Miro Santangelo formalizzava i seguenti quesiti:

a) **1. Controllo completezza documenti:** controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

b) **2. Titolo di provenienza:** acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

c) **3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento:** identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

d) **4. Descrizione beni e formazione lotti di vendita:** descrizione dei beni pignorati e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

e) **5. Stato di possesso:** individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con

particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

f) **6. Vincoli e oneri:** esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;

g) **7. Regolarità urbanistica:** verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.

8. Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) **8.1** L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) **8.2** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) **8.3** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) **8.4** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno

invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

8.4.1 *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

8.4.1.1 domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

8.4.1.2 atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

8.4.1.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

8.4.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

8.4.2 *Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:*

8.4.2.1 iscrizioni ipotecarie;

8.4.2.2 pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

e) **8.5** Ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

f) **8.6.** L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

g) **8.7** L'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;

h) **8.8** La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI

La documentazione agli atti risulta sufficientemente completa per rispondere in modo idoneo ed esauriente ai quesiti proposti.

2. TITOLO DI PROVENIENZA

Acquisita copia conforme del titolo di provenienza (ALLEGATO E) immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e del certificato notarile per i beni soggetti a pignoramento verificando quanto descritto di seguito nel paragrafo 8.3.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni sono ubicati in Comune di Laveno Mombello alla Via Armando Diaz, 15 e risultano così descritti:

Appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato, nonché le pertinenze in proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

Il tutto censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Varese con i seguenti identificativi:

- **Sez. LA, Foglio 9, particella 772, subalterno 4, Piano 1-S1, Categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61.**

CONFINI in contorno:

* dell'appartamento:

- prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune e prospetto su via Diaz;

* della cantina:

- cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno/via Diaz.

Si intendono compresi tutti gli accessori, pertinenze ed attinenze pro-quota afferenti al suddetto immobile e, in particolare, i mappali ai terreni correlati:

- Sezione A, Foglio 9, particella 772;
- Sezione A, Foglio 9, particella 810;
- Sezione A, Foglio 9, particella 849;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1126;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1778;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1779;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1780;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1781;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1970;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1971;

- Sezione A, Foglio 9, particella 2271;
- Sezione A, Foglio 9, particella 5731.

Si da atto altresì che sul mappale 772 sono stati edificati i boxes indicati al CU con i seguenti dati:

- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 16, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 17, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 18, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 19, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 20, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 21, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 22, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 23, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 24, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 25, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 26, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 27, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 28, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 29, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 30, Cat. C/6.

N.B. Si rileva che l'immobile è tuttora intestato a Rete Ferroviaria Italiana (ALLEGATO C) pertanto dovrà procedersi con procedura di allineamento richiedendo una voltura catastale.

4. DESCRIZIONE BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento con annessa cantina e proporzionali quote di accessori comuni al fabbricato.

Per i beni sopra descritti, valutando le possibilità di vendita e considerando la cantina come bene accessorio alle parte residenziale, si ritiene indispensabile formare un unico lotto di vendita.

Per la descrizione dettagliata si rimanda al cap. 8.2.

5. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano intestati ai sigg.:

-

i

-

-



L'appartamento oggetto del pignoramento, risulta ad oggi occupato dalla comproprietaria s

6. VINCOLI E ONERI

All'art. 7 dell'Atto di Cessione del 1983(ALLEGATO E): *".....qualora il Cessionario intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo Case Popolari.....il quale potrà esercitare diritto di prelazione....."*

7. REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona PII 5/b Programma Integrato d'Intervento del Piano di Governo del Territorio del Comune di Laveno Mombello(ALLEGATO H).

Si segnalano vincoli per la ricaduta in area di sedime ferrovie e Vincolo D.Lgs n. 42/2004 art. 142-c per vicinanza a corsi d'acqua.

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata in data 08.07.1958 prot. n.34, con notifica del 12.07.1958.

Considerata la planimetria in atti, raffrontata allo stato dei luoghi, si ravvisa una sostanziale conformità rispetto alla scheda catastale ma non rispetto al progetto depositato in Comune.

Si rilevano piccole difformità interne che richiedono la presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

In particolare si individua una maggior dimensione longitudinale del locale bagno, la differente posizione di entrata della porta del locale soggiorno e piccole differenze nelle dimensioni interne delle varie stanze.

Per sanare detti interventi realizzati senza autorizzazione, è possibile presentare una "Cila per lavori già eseguiti" o "Cila in Sanatoria" che con l'erogazione di 1.000 euro di sanzione (+ diritti di segreteria) permette di regolarizzare la situazione urbanistica-amministrativa per le opere interne.

Per quanto riguarda le parti esterne, si riscontra una lieve difformità nelle due aperture sul prospetto nord e la presenza di due balconi sulla facciata su via Diaz.

Sul progetto approvato risultava un unico balcone, così come per ciascun appartamento dell'immobile in affaccio sulla via Diaz.

Non si tratta di un maggior carico urbanistico in quanto la superficie dei due balconcini è inferiore alla superficie del balcone approvato.

Per ottenere la sanatoria occorre accertare la conformità dell'opera sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento attuale.

All'epoca della costruzione risultava vigente il Regolamento edilizio(1954) secondo il quale non era possibile realizzare aggetti per balconi superiori a m.1,20. Trattandosi di uno sporto di ml. 1,16 vi è la conformità al 1958.

Ad oggi le misure previste dal Pgt non vietano espressamente opere di tal genere.

Peraltro gli aggetti realizzati insistono su area di proprietà privata ad uso pubblico, costituita dal marciapiede su via Diaz.

Occorre segnalare infine che agli atti del Comune non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità.

Per questo aspetto l'art. 24 del DPR 380/2001, successivamente sostituito dall'art. 3 del Decreto lgs. 222/2016 consente il rilascio di certificazioni anche parziali di agibilità:

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Non si ravvedono ragioni ostantive al rilascio della agibilità, occorre pertanto presentare una pratica edilizia per ottenere la piena conformità urbanistica del bene.

Il costo è quantificabile in circa € 3.000, compresi € 1.000 da versare nelle casse comunali.

8. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Per le motivazioni precedentemente enunciate nel paragrafo 4, si ritiene ⁹ indispensabile formare un unico lotto di vendita.

8.1 ESATTA ELENCAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni sono ubicati in Comune di Laveno Mombello alla Via Armando Diaz, 15 e risultano così descritti:

Appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato, nonché le pertinenze oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

Il tutto censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Varese con i seguenti identificativi:

- **Sez. LA, Foglio 9, particella 772, subalterno 4, Piano 1-S1, Categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61.**

CONFINI in contorno:

* dell'appartamento:

- prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune e prospetto su via Diaz;

* della cantina:

- cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno/via Diaz.

Si intendono compresi tutti gli accessori, pertinenze ed attinenze pro-quota afferenti al suddetto immobile e, in particolare, i mappali ai terreni correlati:

- Sezione A, Foglio 9, particella 772;
- Sezione A, Foglio 9, particella 810;
- Sezione A, Foglio 9, particella 849;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1126;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1778;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1779;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1780;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1781;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1970;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1971;
- Sezione A, Foglio 9, particella 2271;
- Sezione A, Foglio 9, particella 5731.

Si da atto altresì che sul mappale 772 sono stati edificati i boxes indicati al CU con i seguenti dati:

- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 16, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 17, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 18, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 19, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 20, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 21, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 22, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 23, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 24, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 25, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 26, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 27, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 28, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 29, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 30, Cat. C/6.

N.B. Si rileva che l'immobile è tuttora intestato a Rete Ferroviaria Italiana (ALLEGATO C) pertanto dovrà procedersi con procedura di allineamento richiedendo una voltura catastale.

8.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso residenziale e risulta inserita in un edificio degli anni '50 oggi costituito in condominio.

L'edificio è inserito in zona semiperiferica del Comune di Laveno in parte degradata per la permanenza di spazi industriali oggi in stato di parziale abbandono.

L'area rientra in zona di vincolo per la sua contiguità con l'area di interscambio ferroviario di Laveno Mombello.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra e comprende quattro appartamenti per piano ed un livello seminterrato.

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo con vano cantina al piano seminterrato.

La zona risulta semiperiferica ma non lontana dal centro cittadino e dispone, a breve distanza di attrezzature e servizi di vario genere.

Nelle immediate vicinanze si svolge un importante mercato a cadenza settimanale.

A brevissima distanza dall'immobile è posizionata la stazione ferroviaria di Laveno Mombello gestita da Rete Ferroviaria Italiana (RFI).

La stazione, che collega Laveno a Milano e alla Svizzera, rappresenta uno snodo tra le linee Luino-Milano e Luino-Oleggio.

8.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

11

8.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.4.1 Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

8.4.1.1 domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Non si rilevano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per l'atto esecutivo connesso al presente procedimento.

8.4.1.2 atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non si rilevano.

8.4.1.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non si rilevano.

8.4.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Non si rilevano.

8.4.2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

8.4.2.1 iscrizioni ipotecarie;

- **Iscrizione n. 22100/4422 del 4/11/2002** per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; atto del 30/10/2002 notaio Fortunato Gerbino di Varese, rep. 109380.

- **Iscrizione n. 18520/2708 del 13/11/2012** per ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 21/06/2012 emesso dal Tribunale di Varese, rep. 889.

8.4.2.2 pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- **Trascrizione del 13/07/2016 ai nn. 11478/7898** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, Rep. 2525

8.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.5.1 Spese fisse annue condominiali (acqua, pulizie, manutenzione parti comuni, giardini ecc..)

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio geom. Baldin di Laveno, si ricava che la quota millesimale di comproprietà dell'appartamento con annessa cantina è pari a millesimi 65,52.

Le spese ordinarie annuali ammontano a circa € 1.800,00.

Alla data odierna non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali scadute ammontano ad € 3.550,00.

8.6 PROPRIETARI PRECEDENTI

In data antecedente al ventennio i beni pignorati erano di proprietà della

La suddetta Società vendeva i beni ai sigg

, con Atto di compravendita del 7.02.1983 redatto dal vice delegato ai contratti per il Compartimento delle F.S. di Milano Dott. Giuseppe Vitagliani; Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese il 3/03/1983 ai nn. 2282/1888(ALLEGATO E).

Successivamente, deceduta il 17/09/2003, in virtù di successione n. 91/654 dell'Ufficio del Registro di Gavirate del 17/03/2004(ALLEGATO F), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese il 18/06/2005 ai nn. 17372/9895, i diritti pari ad ½ dei beni pignorati pervenivano agli odierni esecutati:

8.7 COMPROPRIETARI

Non risultano altri comproprietari.

8.8 PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Agli atti del Comune non si rilevano pratiche edilizie, fatta eccezione per la richiesta di autorizzazione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato(ALLEGATO G).

Il Comune di Laveno Mombello, a seguito della richiesta da parte del Ministero dei Trasporti FF.SS., rilasciava l'autorizzazione n.34 per la costruzione di un fabbricato con 14 alloggi per il personale delle ferrovie in data 8.07.1958, notificata in data 12.07.1958.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda al cap. g)7.

8.9 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA.

I beni sono ubicati nel Comune di Laveno Mombello alla Via Armando Diaz, 15 e risultano costituiti da un appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi, oltre un vano ad uso cantina al piano seminterrato, nonché le pertinenze in proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

I beni sono inseriti in contesto condominiale ubicato in zona periferica e parzialmente industriale, area contigua al sedime ferroviario.

Lo stabile, realizzato tra gli anni 1950 e 1960 dalle Ferrovie dello Stato, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un livello seminterrato.

La costruzione, di pianta rettangolare, è disposta lungo l'asse nord-sud ed è realizzata in calcestruzzo armato e muratura in blocchi.

La copertura è del tipo a padiglione a quattro falde con manto in tegole marsigliesi di argilla.

Lo stabile dispone di un accesso principale e di due ingressi accessori posti su via Diaz.

Le facciate sono finite con intonaco grossolano di colore grigio ed ampia zoccolatura in lastre di materiale lapideo.

Dal portone d'ingresso si accede al un vano scala rifinito in marmo chiaro tipo botticino; da questo si accede a quattro alloggi per piano.

L'edificio è privo di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano primo, con esposizione a nord ed ovest.

La configurazione planimetrica è poco usuale, con due camere all'inizio in successione e -a seguire- il soggiorno con il cucinino ed il bagno in fondo al corridoio.

Il soggiorno ed una camera dispongono di due balconcini con affaccio su strada.

Le finiture sono sostanzialmente quelle dell'epoca di costruzione.

La pavimentazione è realizzata in marmette di graniglia 20x20.

L'ingresso ed il corridoio presentano un controsoffitto in doghette di legno.

La cucina è rivestita in pannelli di laminato e presenta un controsoffitto in doghe di alluminio.

Il bagno, pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche, presenta una dotazione completa di apparecchi sanitari, con lavabo, bidet, water con cassetta esterna e piatto doccia; la rubinetteria è del tipo monocomando.

Le pareti di tutti i locali sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiate di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno laccato di colore bianco con vetro satinato e modanatura a rilievo perimetrale, mentre la cucina ha una porta a soffietto.

I serramenti esterni sono realizzati in legno ed applicazione di doppio vetro, le tapparelle sono in legno.

L'impianto elettrico presenta un congruo numero di utenze.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caldaia a metano disposta al piano seminterrato nella centrale termica; gli apparecchi scaldanti sono in ghisa.

Sono presenti due balconcini pavimentati in piastrelle di gres rosso e protetti da ringhiera metallica.

Al piano seminterrato si trova una cantina pavimentata con battuto di cemento e rifinita con intonaco rustico tinteggiato di bianco.

I locali interni dell'appartamento presentano le seguenti superfici nette:

ingresso/corridoio	mq 10.65
soggiorno	mq 14.00
cucina	mq 6.85
bagno	mq 5.00
camera	mq 15.25
camera	mq 13.00
balcone	mq 2.40
balcone	mq 2.40
cantina	mq 7.40

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta sostanzialmente un buon grado di abitabilità; buona parte dei locali presentano finiture originali ma in discreto stato di conservazione.

I serramenti esterni e le tapparelle sono gli elementi in cui risultano evidenti i segni dell'età e necessitano quindi di un intervento di manutenzione.

8.10 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le parti comuni del fabbricato comprendono, oltre all'atrio d'ingresso, corridoi e collegamenti orizzontali coperti e gli spazi a cielo aperto di contorno al fabbricato.

8.11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento:

In Comune di Laveno Mombello alla Via Armando Diaz, 15:

Appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato, nonché le pertinenze in proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

Il tutto censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Varese con i seguenti identificativi:

- Sez. LA, Foglio 9, particella 772, subalterno 4, Piano 1-S1, Categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61.

CONFINI in contorno:

* dell'appartamento:

- prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune e prospetto su via Diaz;

* della cantina:

- cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno/via Diaz.

Si intendono compresi tutti gli accessori, pertinenze ed attinenze pro-quota afferenti al suddetto immobile e, in particolare, i mappali ai terreni correlati:

- Sezione A, Foglio 9, particella 772;



- Sezione A, Foglio 9, particella 810;
- Sezione A, Foglio 9, particella 849;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1126;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1778;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1779;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1780;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1781;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1970;
- Sezione A, Foglio 9, particella 1971;
- Sezione A, Foglio 9, particella 2271;
- Sezione A, Foglio 9, particella 5731.

Si da atto altresì che sul mappale 772 sono stati edificati i boxes indicati al CU con i seguenti dati:

- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 16, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 17, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 18, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 19, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 20, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 21, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 22, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 23, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 24, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 25, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 26, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 27, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 28, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 29, Cat. C/6;
- Sez. LA, Foglio 9, Mappale 772, Sub 30, Cat. C/6.

N.B. Si rileva che l'immobile è tuttora intestato a Rete Ferroviaria Italiana (ALLEGATO C) pertanto dovrà procedersi con procedura di allineamento richiedendo una voltura catastale.

Come già trattato ai punti precedenti, si esclude una divisione in lotti considerando i beni in corpo unico.

Per giungere ad un valore di stima il più possibile oggettivo, si ritiene di dover utilizzare due criteri che tengano conto:

- (a) del valore di capitalizzazione;
- (b) del valore venale al mq con stima sintetico-comparativa.

(a) Valore di capitalizzazione.

Importante criterio economico-finanziario per giungere al valore di un bene immobile è il cosiddetto criterio di *stima della capitalizzazione dei redditi*.

Si tratta di una procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri viene trasformato in un capitale attuale, attraverso una iniziale quantificazione della redditualità ed una applicazione del più opportuno saggio di capitalizzazione, dedotte le spese.

La verifica preliminare circa l'aspetto reddituale si ottiene attraverso il confronto con i valori medi certificati.

L'Agenzia delle Entrate certifica che nel primo semestre 2016, in zone simili di Laveno, gli immobili in normale stato conservativo sono locati ad € 4/6 per mq.

Per l'appartamento in esame, si indica un canone mensile di €/mq 4,00, corrispondente ad un canone mensile di € 4,00 * mq 82,70 = € 330,80 arrotondati in € 330,00.

Il sistema di *stima della capitalizzazione dei redditi* si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri;
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione.

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_n / r$$

V_m = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n .

I due momenti operativi della capitalizzazione sono:

- 1) la determinazione del reddito;
- 2) la scelta del saggio di capitalizzazione.

1) Nel caso specifico -considerata la posizione, lo stato d'uso e le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate- si ritiene che l'immobile possa essere locato ad un importo di € 330,00 mensili corrispondenti ad € 3.960,00 annui.

Per l'individuazione del reddito netto occorre portare in detrazione le spese, così quantificabili:

manutenzione 5,0%, amministrazione 2,0%, servizi 2,0%, sfitti ed inesigibilità 3,0%, assicurazioni 2,0%, aliquota annua di ammortamento 2,0%, tasse ed imposte 32,0% = 48%.

Abbiamo pertanto un reddito netto di € 3.960,00 - 48% = € 2.059,20.

2) La scelta del saggio di capitalizzazione, sulla base dei valori forniti da agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate, si attesta su valori compresi tra il 3 ed il 4%.

Applicando la percentuale del 3% otteniamo:

$$Vm = Rn / r = € 2.059,20 / 0,03 = \underline{€ 68.640,00 (a)}$$

(b) Valore venale al mq con stima sintetico-comparativa

I beni esaminati sono ubicati in zona semiperiferica della città di Laveno Mombello, in area a destinazione mista, residenziale e industriale con tipologia edilizia prevalente costituita da edifici multipiano.

Per individuare il valore di mercato più corretto, si è considerato il bene nella sua globalità, con tutti gli annessi connessi, prendendo in esame le condizioni generali di mercato, la domanda e l'offerta, i criteri adottati per valutazioni simili, i dati provenienti da uffici ed agenzie immobiliari, i valori della Camera di Commercio di Varese.

La zona di ubicazione, pur non essendo di particolare pregio, è posta in prossimità a servizi commerciali e del terziario con infrastrutture di servizio, supermercati e negozi; nell'area ricade anche un importante mercato rionale a cadenza settimanale.

L'edificio peraltro è ubicato in contiguità all'importante nodo di interscambio ferroviario, con la stazione di Laveno(sud).

In riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene in esame si rivolge ad una fascia medio-bassa di mercato.

Il Comune di Laveno rimane uno dei centri che presentano valori tra i più alti dell'intero comparto immobiliare della provincia.

I cespiti esaminati, con analogia di configurazione planimetrica ed esposizione, presentano valori compresi nella forbice tra € 800 e € 1.300/mq.

Pertanto, dopo attenta e dettagliata analisi, ricerca e comparazione, ritengo di poter fissare in € 950/mq i valori al metro quadro convenzionale del bene esaminato, compresi gli annessi e connessi, accessori e pertinenze.

Al valore iniziale si applicano quindi ulteriori coefficienti ricavati attraverso tabelle valutative analitiche.

Nelle tabelle verranno riconosciuti fattori di incremento o di decremento del valore in base a indicatori comunemente utilizzati in fase peritale.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE						
	+	-			+	-
Stato conservativo				Bagni e servizi		
In costruzione			Il coeff. sullo stato conservativo viene già considerato nella determinaz.	Bagni (n.camere – n.bagni = 1) x fattore 0,3		0,3
Nuovo	20			Servizio giorno	0,5	

ARCHITETTO GAROFALO

VIA OROCCO, 15 TEL-FAX 0332/746108 21025 COMERIO(VA)

Finemente ristrutturato	20		del valore iniziale del bene	Lavanderia	0,2		
Ristrutturato	10			Ripostiglio	0,2		
Buono stato				Vista esterna			
Necessità di manutenzioni		10/20		Normale			
Da ristrutturare		20/30		Di pregio	1		
				Scadente		1	
Impianti			Luminosità				
Economici		0,9	Normale				
Normali			Buona	1			
Buoni	0,3		Eccellente	2			
Ottimi	0,5		Scarsa		1		
Di lusso	1						
Finiture			Spazi interni				
Normali			Normali				
Signorili	3		Spaziosi	1			
Economiche		1	Ridotti		1		
Caratteristiche architettoniche			Piani fuori terra				
Normali			1	1			
Distintive	1		2	0,5			
Prestigiose	3		Oltre 2 (fattore per piano)		0,5		
Pertinenze comuni			Distribuzione interna				
Normali			Normale				
Distintive	0,5		Accurata	1			

Scarse		0,5		Approssimativa		0,5
Esposizione			Disponibilità parcheggio nell'intorno			
Normale				Normale		
Ottimale	1			Buona	1	
Scadente		1		Scarsa		1

Coeff. intrinseco = - **4,30**

Tabella di determinazione di superfici lorde, ragguagliate e valori corrispondenti.

Calcolo tab. - sup. convenzionale

Piano	Destinazione d'uso	Sup. mq.	Coeff.	Sup. conv.	Valore/mq €	Valori €
primo	Residenziale	79,00	1,00	79,00	950,00	75.050,00
primo	Balconi	4,84	0,30	1,45	950,00	1.377,50
seminterrato	Cantina	9,00	0,25	2,25	950,00	2.137,50
TOTALE						78.565,00

Dalla tabella suddetta, oggetto della stima di tipo sintetico-comparativo, si ricava un valore del bene di € 78.565,00.

Si ritiene opportuno applicare l'abbattimento forfettario del 15% (€ 11.784,75) per assenza di garanzia per vizi occulti e spese condominiali insolute, oltre ai costi relativi alle spese comunali (€ 3.000,00) e agli oneri catastali che si quantificano in € 500,00 circa.

Si giunge pertanto ad una valutazione analitico-comparativa di € 73.480,25(b).

Mediando tra i valori ottenuti con i due sistemi di calcolo otteniamo:

$$\frac{\text{€ } 68.640,00(\text{a}) + \text{€ } 63.280,25(\text{b})}{2} = \text{€ } 65.960,12$$

Concludo attestando che l'immobile esaminato, nello stato attuale di fatto e di diritto, ha un valore commerciale complessivo di € 65.960,12 arrotondati in

€ 66.000,00 (sessantaseimila).

Si trasmette alle parti e agli intervenuti la presente relazione tecnica, contestualmente al deposito sulla piattaforma telematica, in attesa di eventuali

ARCHITETTO GAROFALO

VIA OROCCO, 15 TEL-FAX 0332/746108 21025 COMERIO(VA)

Osservazioni che dovranno giungere nei tempi fissati dal G.I., rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

L'invio agli esecutati viene effettuato tramite lettera Raccomandata A/R.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Comerio, 15/12/2016

In Fede


Dott. Arch. SALVATORE GAROFALO
Via Orocco, 15 - 21025 COMERIO (VA)
Tel/Fax 0332.746108
studiogarofalo@msn.com
Cod. Fisc. GRF SVT 54H11 H224U
Part. IVA 00830850129

ALLEGATI

- A)** Inquadramento cartografico e satellitare;
- B)** Estratto mappa;
- C)** Visura storica Catasto Fabbricati;
- D)** Scheda catastale;
- E)** Atto di provenienza – 1983;
- F)** Successione – 2003;
- G)** Comune di Laveno Mombello – progetto approvato;
- H)** Piano di Governo del Territorio;
- I)** Documentazione fotografica.