



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



n° Gen. Rep. 89/2024



Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Flaminia D'Angelo



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01

Abitazione e fabbricato accessorio
in Brissago-Valtravaglia (VA)
via Bernardino Luini n.18



Esperto alla stima: geom. Giovanni Polli
Email: comunicazioni@studiolgp.com
Pec: giovanni.polli@geopec.it



Pag. 1





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: sezione BR, foglio 2, particella 1180, subalterno 501, Piano S1-T-1-2

Bene: via Bernardino Luini – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: sezione BR, foglio 2, particella 1496, Piano T-1



2. Possesso

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal debitore



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Creditore Procedente: con sede a C.F.

Creditori Iscritti: nessuno



5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Comproprietari non esegutati: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B

Continuità delle trascrizioni: si





Bene in Brissago-Valtravaglia (VA)

Lotto 001

via Bernardino Luini 18 – Brissago-Valtravaglia (VA) - 21030

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita al piano S1-T-1-2, in fabbricato di vecchia epoca di costruzione, in Brissago-Valtravaglia (VA), via Bernardino Luini n.18 e di fabbricato pertinenziale accessorio in corpo separato limitrofo ad uso rustico/deposito.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in via Bernardino Luini n.18, Brissago Valtravaglia (VA)

Unità immobiliare sviluppata ai piani S1-T-1-2, composta da due vani ad uso cantina a piano cantinato, da due vani attualmente ad uso sgombero e da un servizio igienico a piano terra, da vano soggiorno/pranzo, vano cucina, bagno e un balcone a piano primo, da due camere, un vano ad uso ripostiglio e un balcone a piano secondo, piano sottotetto e vano scala interno di collegamento a tutti i piani.

Identificativo corpo: B

Magazzino/locale di deposito [C/2] sito in via Bernardino Luini, Brissago Valtravaglia (VA)

Unità immobiliare accessoria posta in corpo di fabbrica separato, sviluppata a piano T-1 e composta da due vani ad uso ripostiglio/deposito a piano terra e da un vano ad uso ripostiglio al piano primo. Assenza di scale interne di collegamento. Al fabbricato accessorio compete area pertinenziale esclusiva che non è identificata nella planimetria catastale (vedasi citazione in atto di provenienza).

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, C.F.
, nato a .

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di con sede a C.F.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: **intestazione corpo A – B:**



titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, C.F. _____, nato a _____.

**Descrizione:****Comune di Brissago Valtravaglia (VA)****CORPO A**

Abitazione di tipo popolare: Sezione BR, foglio 2, mappale 1180, subalterno 501 – Rendita euro 402,32 - Categoria A/4, classe 9, consistenza 9,5 vani - via Bernardino Luini n.18, piano S1-T1-2. Superficie catastale totale 187 mq, totale escluse aree scoperte 184 mq. Il bene è identificato a Catasto Terreni e in mappa con la particella 1028.

Dati derivanti da:

- variazione del 07/06/2018, Pratica n. VA0060793 in atti dal 08/06/2018 per fusione-ampliamento (n.17292.1/2018). Immobili soppressi sezione BR, foglio 2, particella 1180, subalterni 1 e 2;
- variazione nel classamento del 05/06/2019, pratica n. VA0069123 in atti dal 05/06/2019, variazione di classamento (n. 26032.1/2019);
- variazione toponomastica del 25/02/2021, pratica n. VA0020987 in atti dal 25/02/2021 derivante da variazione toponomastica da aggiornamento ANSC (n. 6719/2021).

CORPO B

Magazzino/locale di deposito: Sezione BR, foglio 2, mappale 1496, Rendita euro 82,63 - Categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq - via Bernardino Luini, piano T-1. Superficie catastale totale 87 mq. Il bene è identificato a Catasto Terreni e in mappa con la particella 1496.

Dati derivanti da:

- costituzione del 02/09/1999 (n. G04316.1/1999);
- variazione toponomastica del 08/02/2011, pratica n. VA0089988 in atti dal 08/02/2011 derivante da variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 41692.1/2011).

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso abitazione (corpo A) come da planimetria catastale ed estratto di mappa:

- piano cantina e terra: Enti comuni su tre lati e altra unità immobiliare;
- piano primo e secondo: affacci su Enti comuni e mappale 1476, altra unità immobiliare.

Coerenze dell'accessorio in corpo separato (corpo B) come da planimetria catastale ed estratto di mappa:

- piano terra: mappale 1495, area pertinenziale mappale 1496, mappale 1067;
- piano primo: affaccio su mappale 1495, affaccio su area pertinenziale mappale 1496 e mappale 1067.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (23/10/2024) l'unità immobiliare residenziale di cui all'oggetto, corpo A, è risultata non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati dal 08/06/2018, pratica n. VA0060793, presentata il 07/06/2018 per fusione-ampliamento. Si rimanda al punto 7.1



per le difformità di seguito elencate.

L'accessorio ad uso magazzino/deposito in corpo separato di cui al corpo B è risultato essere conforme (per quanto riguarda gli ingombri) alla planimetria catastale in atti dal 02/09/1999, pratica n. G04316.1/1999, ma non risultano indicate le relative altezze interne ai vari piani e non risulta raffigurata l'area pertinenziale (mappale 1496) come invece citato nell'atto di provenienza (pagina 3). Si segnala erronea indicazione dell'orientamento nella planimetria catastale. Come meglio precisato a seguire, si segnala la presenza di un piccolo manufatto ad est, in aderenza all'accessorio, che non è evidenziato nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa che dovrà essere demolito.

(all. A: ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati, visura catastale ed estratto di mappa, estratti dallo scrivente il 17/09/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona decentrata del Comune di Brissago Valtravaglia, caratterizzata da edilizia di tipo economico in corte di vecchia epoca di costruzione. Il bene è posto in adiacenza della via Luini, in prossimità della strada Provinciale n.43, nelle immediate vicinanze dell'ufficio postale, dell'abitato centrale di Brissago e del Municipio. La più vicina farmacia si trova sulla via Provinciale n.47; le attività di ristorazione ed alloggio sono molto limitate.

Area urbanistica:

A traffico locale con piccola possibilità di parcheggio nella zona adiacente i beni immobili oggetto di E.I.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Servizio autobus - Autolinee Varesine, linea n.12.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di servizi limitati. Farmacia, ufficio postale, B&B, Osteria.

Descrizione commerciale:

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 9-14.

(all. B: individuazione planimetria aerofoto Google)

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo unitamente al custode giudiziario del bene in data 23/10/2024 ed ha potuto effettuare accertamenti dello stato del bene con rilievi metrici e fotografici.

Al momento del sopralluogo i beni in oggetto erano occupati dal debitore.

(all. C: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/12/2024, 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.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa:

Nell'atto di provenienza, il debitore, proprietario per la quota 1/1, ha dichiarato di essere di stato libero.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Varese il 26/09/2018 ai nn.18284/2654, atto notarile pubblico del 20/09/2018, rep. 10047/9068, Notaio di Busto

Arsizio, a favore di " " con sede a , C.F.

, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente a carico dell'esecutato quale debitore Ipotecario per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 96.000,00

Importo complessivo euro 144.000,00

Tasso interesse annuo 2.8%

Durata anni 30.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/05/2024

rep. 1280 trascritto a Varese il 19/06/2024 ai nn. 12174/8931 promosso da " " con sede in), C.F.

contro il debitore per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati. Si precisa che per l'immobile 1 - abitazione identificata correttamente alla sezione BR, foglio 2, particella 1180, subalterno 501, natura A4, consistenza 9,5 vani, viene erroneamente riportato l'indirizzo "via Bernardini Luigi" anziché "via Bernardini Luini" con giusto numero civico.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

(all. D: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 03/12/2024)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 01

Spese scadute:

Il bene in oggetto non è inserito in fabbricato costituito in condominio e non risultano pertanto spese scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale (corpo A), vista la conformazione delle scale di accesso, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche se non attraverso interventi particolari mirati anche mediante l'installazione di adeguato servoscala.

Il corpo B non risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'abitazione in oggetto (categoria A4) è risultata essere provvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1202200001918 con validità fino al 18/08/2028. L'immobile di categoria C2 non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna in quanto il bene non è inserito in condominio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile allegate in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/12/2024 mediante servizio di consultazione telematica si riporta:

6.1. Attuale proprietario:

La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'esecutato per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio

di Busto Arsizio in data 20/09/2018, rep. 10.046/9067 per acquisto da

nato a _____ il _____, c.f. _____

nata a _____, c.f. _____

, Badiali Paola nata a _____, c.f. _____ e
nata a _____, c.f. _____ . Atto trascritto a Va-

rese IL 26/09/2018 ai nn. 18280/13022.

Nell'atto è riportato quanto segue: "Nel Comune di Brissago-Valtravaglia (VA), via Luini n.18, porzione di fabbricato abitativo, disposta sui piani terreno, primo e



secondo oltre ad un piano interrato, collegati tra loro da scala interna, composta da due locali oltre servizi al piano terreno; un locale, cucina, servizio, locale tecnico e balcone al piano primo; due locali, locale tecnico e balcone al piano secondo; due locali cantina al piano interrato con annesso in corpo staccato fabbricato accessorio composto da due ripostigli al piano terreno con sovrastante altro ripostiglio con annessa area pertinenziale esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione urbana BR, foglio 2, mappale 1180 subalterno 501, via Luini n.18, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 6, vani 9,5, superficie catastale totale mq 187 (totale escluse aree scoperte mq 184), rendita euro 250,22;

sezione urbana BR, foglio 2, mappale 1496, via Luini, piano T-1, categoria C/2, classe 2, mq 64, superficie catastale totale mq 87, rendita euro 82,63.

Coerenze in contorno:

- dell'abitazione: enti comuni per tre lati, altra porzione immobiliare;
- del fabbricato accessorio: cortile comune per tre lati, proprietà di terzi.

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, ai sensi di legge".

Prezzo Convenuto euro 96.000,00 (euro novantaseimila/00).

Come citato nell'atto di provenienza, a pagina 3, il fabbricato accessorio risulta avere annessa area di pertinenza esclusiva che non è stata indicata nella planimetria catastale.

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 23/09/2024)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

la proprietà del bene in oggetto per la quota di 1/9 cadauno è pervenuta per successione legittima in morte di nato a e deceduto il , Dichiarazione di Successione registrata a Gavirate il 29/04/2014 al n. 727, volume 9990, trascritta a Varese il 05/06/2015 ai nr. 7528/5233, Accettazione tacita eredità del 20/09/2018, Notaio con sede a Busto Arsizio, repertorio n. 10046/9067, trascritta a Varese il 26/09/2018 ai nr. 18283/13025.

A la proprietà del bene in oggetto per la quota di 1/3 cadauno è pervenuta per le combinate successioni:

- successione legittima

Valtravaglia il 02/12/1916 e deceduto il , Dichiarazione di Successione registrata a Luino il 05/11/1999 al n. 61, volume 386, trascritta a Varese il 26/08/2006 ai nr. 20910/12868, Accettazione tacita eredità del 20/09/2018, Notaio con sede a Busto Arsizio, repertorio n. 10046/9067, trascritta a Varese il 26/09/2018 ai nr. 18281/13023;

- successione legittima in morte di nata a - il e deceduta il , Dichiarazione di Successione registrata a Luino il 26/10/2012 al n. 480, volume 9990, trascritta a Varese il 12/12/2012 ai nr. 20434/14154, Accettazione tacita eredità del 20/09/2018, Notaio con sede a Busto Arsizio, repertorio n. 10046/9067, trascritta a Varese il 26/09/2018 ai nr. 18282/13024.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Brissago-Valtravaglia per la visione dei provvedimenti inerenti il bene in oggetto in data 23/09/2024. I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto sono stati edificati in data antecedente al 1942.

Successivamente in data 23/10/2024, il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali per verificare i provvedimenti messi a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. Le pratiche messe a disposizione risultano essere:

- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche immobile di civile abitazione, n.8/2018 del 30/06/2018 protocollo n. 3096.
- ✓ Licenza Edilizia n. 17/1967 del 11/11/1967 relativa ad ampliamento fabbricato ad uso residenziale.
- ✓ Permesso di abitabilità rilasciato con decorrenza 04/10/1969.

(all. F: P.d.C. 8/2018 - Licenza Edilizia 17/1967- agibilità)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo A – UNITA' RESIDENZIALE:****CONFORMITA' EDILIZIA**

Alla data del sopralluogo (23/10/2024) è stato possibile raffrontare la situazione esistente con titoli edilizi depositati presso il Comune di Brissago:

- piano cantina: non risulta individuato nei provvedimenti amministrativi citati. I vani esistenti sono comunque di vecchia data e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile che è antecedente al 1942. I due vani presentano altezze differenti. Il primo verso la strada comunale ha altezza pari a cm 225 mentre il secondo ha altezza pari a 265 cm, dovuta da una diversità di quota (gradini a scendere);
- piano terra: conforme per distribuzione degli spazi interni rispetto al P.d.C. n. 8/2018. Le altezze interne risultano essere conformi (cm 270) rispetto alla sezione trasversale contenuta nella Licenza Edilizia 17/1967 poiché nella pratica del 2018 non vi è allegata sezione;
- piano primo: riscontrata demolizione di muratura divisoria tra cucina e locale tecnico con creazione di unico grande locale. Non presente il tavolato di disimpegno del bagno (quest'ultimo è oggetto di completa ristrutturazione in corso con mancanza della pavimentazione, del massetto di sottofondo, delle rifiniture, parte degli elementi e dell'impiantistica in genere). Ricontrate altezze interne diverse da quelle indicate nella sezione della Licenza Edilizia 17/67 per presenza di controsoffitto e precisamente cm 261 nel vano cucina e cm 231 nella zona ex locale tecnico. In soggiorno riscontrata altezza pari a cm 265 conforme a quella indicata nella Licenza del 17/1967;
- piano secondo: conforme per distribuzione degli spazi interni rispetto al P.d.C. n. 8/2018. Altezze interne conformi (cm 260) rispetto alla sezione trasversale contenuta nella Licenza edilizia 17/1967 poiché nella pratica del 2018 non vi è allegata sezione;

- piano sottotetto: accessibile da scala interna in legno. Altezza riscontrata pari a circa cm 200 all'intradosso della trave di legno di colmo e a circa 90 cm ai lati perimetrali. Detto piano non è raffigurato nella documentazione tecnica messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. Il vano sottotetto è comunque di vecchia data e risale all'epoca di realizzazione dell'immobile che è antecedente al 1942.

Ai vari piani abitati sono state riscontrate leggere difformità delle dimensioni delle aperture di facciata.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare residenziale non risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti dall'08/06/2018, pratica n. VA0060793.

Le difformità riscontrate consistono in:

- piano cantina: non sono individuate alcune nicchie perimetrali nei due vani che risultano avere differenti altezze. Il primo verso la strada comunale ha altezza pari a cm 225 mentre il secondo ha altezza pari a 265 cm poiché si trova a una quota più bassa rispetto al vano scala, raggiungibile attraverso alcuni gradini. Una finestrella del primo vano non risulta essere presente;

- piano terra: conforme;

- piano primo: non conforme per avvenuta demolizione di muratura divisoria tra cucina e locale tecnico con creazione di unico grande vano. Non realizzato tavolato di disimpegno del bagno. Riscontrate altezze interne diverse da quelle indicate nella planimetria nel vano cucina (cm 261) e nella zona ex locale tecnico (cm 231) per presenza di controsoffitto;

- piano secondo: conforme;

- piano sottotetto: accessibile da scala interna in legno (prosecuzione del vano scale). Necessita di individuazione sulla planimetria catastale.

Ai vari piani abitati sono state riscontrate leggere difformità delle dimensioni delle aperture di facciata.

Identificativo corpo B – RUSTICO:

CONFORMITA' EDILIZIA

Non sono stati reperiti provvedimenti comunali inerenti l'edificio accessorio, che, da informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sarebbe stato costruito in data antecedente al 1900. Dal sopralluogo svolto, si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto edilizio in aderenza sul lato ad est (vedasi documentazione fotografica), non raffigurato nella planimetria catastale, presumibilmente edificato in data posteriore a quella dell'immobile principale e non autorizzato e quindi da demolire.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare accessoria è risultata corrispondente alla planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati e presentata il 02/09/1999. Nella stessa non sono state però indicate le altezze interne dei due piani che risultano essere a piano terra pari a cm 274 nel vano principale, cm 226 e cm 165 nel secondo vano e al piano primo pari a cm 250 all'intradosso della trave di colmo e cm 154 all'imposta perimetrale. Al fabbricato accessorio compete area pertinenziale esclusiva (mappale 1496) che non risulta essere stata raffigurata nella planimetria catastale.

Come citato nell'atto di provenienza, a pagina 3, il fabbricato accessorio risulta avere annessa area di pertinenza esclusiva che però non è stata indicata nella planimetria catastale.

A giudizio dello scrivente, si ritiene necessario l'inoltro di specifica istanza di sanatoria presso il Comune di Brissago Valtravaglia al fine di attestare la reale situazione edilizia dell'immobile residenziale rispetto a quanto rilevato in loco. L'onere di eventuali sanatorie potrà essere valutato con l'ufficio tecnico comunale all'inoltro di pratica edilizia concordata con l'ufficio stesso. Si ricorda comunque che il disimpegno del servizio igienico a piano primo deve essere ripristinato nel rispetto del vigente regolamento di igiene.

Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale per entrambi gli immobili per individuare quanto esistente in loco.

Secondo il vigente PGT del Comune di Brissago Valtravaglia, tavola PdR F3.2, l'immobile in oggetto risulta essere ricompreso negli "Ambiti residenziali consolidati saturi (ARC.1)" come meglio specificato all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Valgono comunque le ulteriori disposizioni del vigente PGT per l'area interessata.

(all.G: estratto tavola PGT e norme tecniche)

Descrizione

L'unità residenziale in oggetto è parte di un fabbricato di tipo popolare in corte, identificato in mappa con la particella 1028 e ubicato in zona decentrata del Comune di Brissago Valtravaglia (località Brissago-Valtravaglia), risalente presumibilmente ai primi del 1900 e ristrutturato negli anni. L'edificio nel quale è inserita l'unità residenziale in oggetto, non costituito in condominio, presenta tre piani fuori terra oltre piano cantinato e sottotetto, è stato oggetto di ampliamento nel 1967 ed ha accesso pedonale da via Luini attraverso un portico comune e corte interna comune (mappale 1028).

L'unità residenziale si compone di 3 livelli fuori terra e uno interrato che sono comunicanti internamente attraverso una scala in muratura che distribuisce gli accessi ai vari piani. Il piano sottotetto è accessibile dalla prosecuzione del vano scala mediante porzione di scala in legno.

Il piano cantinato, composto da due vani separati collegati centralmente dal vano scale, presenta caratteristiche tipiche delle costruzioni di vecchia data e alcune criticità rilevate sui soffitti dovute all'ossidazione pronunciata dei travetti in ferro che costituiscono la parziale struttura del sovrastante solaio di calpestio del piano terra. Risulta necessaria un'approfondita verifica strutturale al fine di verificare l'idonea stabilità di tale solaio. In un vano, sono state messe in opera delle parziali opere di sostegno che, a giudizio del sottoscritto, non sono sicuramente sufficienti.

I tre restanti livelli abitativi, presentano caratteristiche diverse.

Il piano terra, composto da due vani ed un bagno, viene attualmente utilizzato come ripostiglio/deposito. Il piano primo, strutturato da vano cucina, soggiorno/pranzo e un bagno in corso di sistemazione, è riscaldato con una stufa a pellets. Il piano secondo, composto da due camere e un vano ripostiglio, anch'esso non riscaldato come il piano terra, ma abitato, presenta alcune criticità nelle finiture interne. Il piano sottotetto è esclusivamente a tale uso.

Sono presenti due balconi uno al piano primo, l'altro al secondo.
Per le altezze interne riscontrate si rimanda ai punti precedenti.

L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEL SUO COMPLESSO NECESSITA DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDILIZIA ED IMPIANTISTICA.

Il fabbricato pertinenziale ad uso rustico/ripostiglio di vecchia epoca costruttiva, ha una struttura in sassi ed è composto da due livelli fuori terra non collegati internamente tra di loro. Sul lato est di detta costruzione si è riscontrata la presenza di un piccolo corpo di fabbrica esterno al piano terra, che non è raffigurato catastalmente e dovrà quindi essere demolito. Si accede all'immobile attraverso un cancello carraio sulla via Luini, attraverso le particelle 1474, 1478 e 1495. Al fabbricato accessorio compete area pertinenziale esclusiva (mappale 1496) parzialmente delimitata da recinzioni come da documentazione fotografica ma non individuata sulla planimetria catastale, come già scritto in precedenza.

Caratteristiche descrittive:

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare residenziale che al momento del sopralluogo era arredata ed abitata, è stata ristrutturata-ampliata nel periodo 1967/68 e si presenta con necessità di manutenzione e verifica statica del solaio di calpestio del piano terra e della demolizione del setto murario al piano primo che divideva la cucina dal locale tecnico.

Come meglio precisato a seguire, sono stati riscontrati presenza di controsoffitti interni e difformità edilizie/catastali.

Il fabbricato di pertinenza in altro corpo di fabbrica, composto da due piani fuori terra ed un piccolo corpo di fabbrica sul lato sud a piano terra (non individuato sulla planimetria catastale che dovrà essere demolito), risulta in disuso ed utilizzato come deposito/ripostiglio.

EDIFICIO RESIDENZIALE (CORPO A)

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati. Presenza di controsoffitto in cartongesso e in parte in pannelli in polistirolo. condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate, presenza di tappezzeria in pessime condizioni al piano secondo; presenza di diffusa umidità con pareti annerite a piano terra e secondo. Il piano primo risulta essere in buone condizioni interne condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	rivestimento parziale in piastrelle nella zona cottura e nel salotto a piano primo, nel bagno a piano terra condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione Interna</i>	Diversa nei vari piani. In cantina in massetto cementizio, piano terra in marmette di graniglia e nel bagno gres ceramico, piano primo in piastrelle di gres (il bagno era oggetto di ristrutturazione in corso), piano secondo parte in massetto cementizio parte in simil linoleum incollato su massetto condizioni: sufficienti



Infissi esterni:

tipologia: serramenti in metallo in cantina, legno
con vetro semplice ai vari piani
condizioni: sufficienti
oscuramenti: avvolgibili e persiane
condizioni: sufficienti

Infissi interni:

porte interne in legno di vecchia tipologia
condizioni: sufficiente

Porta di ingresso:

portoncino di legno malconcio e non blindato a
piano terra
condizioni: insufficienti

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia e in parte non completo.
condizioni: a semplice vista "non a norma". Non
è stato possibile controllare la funzionalità in
quanto l'immobile non era fornito di dichiarazio-
ne di conformità. Verifica obbligatoria.
Certificazioni: non rinvenute



Idrico:

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari
certificazioni: non rinvenute

Aria/Condizionata:

non presente

*Acqua calda
sanitaria:*

tipologia: autonomo con boiler murale elettrico
nel bagno a piano primo oggetto di ristrutturazio-
ne in corso
certificazioni: non rinvenute. Verifica obbligatoria.
condizioni: insufficiente per posizionamento non conforme alla
vigente normativa

Termico:

tipologia: autonomo con elementi radianti-caloriferi ubicati
in alcuni locali, impianto non funzionante con caldaia posizio-
nata nella scala che conduce in cantina
condizioni: insufficiente
certificazioni: non rinvenute



Allarme:

non presente

TV:

assenza di antenna. Visione via internet mobile

Citofono:

non riscontrato
condizioni: insufficiente

*Facciata
fabbricato su strada:*

intonaco colorato ammalorato
condizioni: insufficiente

Scale di accesso:

Pedate in lastre di pietra, alzata in muratura intonacata,
pianerottolo in pietra, corrimano non presente.
condizioni: buono

*Ascensore
(impianto):*

non presente

*Stato di conservazione
del bene.*

sufficiente. Presenza di infiltrazioni su facciata esterna
provenienti da copertura ed ammaloramenti vari

*Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni*

sufficiente



EDIFICIO PERTINENZIALE (CORPO B)

Plafoni (componente edilizia):	a piano terra non intonacati. A piano primo copertura a vista condizioni: discrete
Solaio di calpestio	solaio in laterocemento di recente realizzazione
Pareti (interne):	intonacate a piano terra, a vista in sassi a piano primo, parte in blocchi di cemento per quanto visibile condizioni: discrete
Rivestimento:	nessuno condizioni: /
Pavimentazione Interna	In massetto cementizio condizioni: sufficienti
Infissi esterni:	nessun infisso condizioni: / oscuramenti: / condizioni: /
Infissi interni:	nessun infisso condizioni: /
Porta di ingresso:	nessuna condizioni: /
Impianto elettrico:	non riscontrato Certificazioni: /
Idrico:	Non presente certificazioni: /
Aria/Condizionata:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Termico:	non presente
Allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Copertura	orditura in legno con tegole in laterizio
Struttura portante	in sassi e blocchi di cemento per quanto visibile
Stato di conservazione del bene.	Discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali considerando metà i muri di confine con altra proprietà desunta dalle tavole

progettuali, planimetria catastale e dai parziali rilievi metrici effettuati in loco.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde:

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). L'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie è stato individuato in base alle indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è desumibile dall'allegato calcolo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa mq
Unità residenziale	S.L.P. piano cantina	$(11,65 \times 5,10) = 59,41$	60%	35,65
Unità residenziale	S.L.P. piano terra	$(11,65 \times 5,10) = 59,41$	100%	59,41
Unità residenziale	piano primo	$(7,15 \times 7,80) = 55,77$	100%	55,77
Unità residenziale	piano secondo	$(7,15 \times 7,80) = 55,77$	100%	55,77
Unità residenziale	sottotetto	$(7,15 \times 7,80) = 55,77$	25%	13,94
Balcone p.1	piano primo	$5,30 \times 0,90 = 4,77$	30%	1,43
Balcone p.1	piano secondo	$5,30 \times 0,90 = 4,77$	30%	1,43
Portico comune	piano terra	$(11,65 \times 2,70) = 31,45$	15%	4,72
Totale				228,12
Accessorio esterno	Piano terra	$7,65 \times 4,65 = 35,57$	60%	21,34
Accessorio esterno	Piano terra	$2,90 \times 3,94 = 11,43$	60%	6,86
Accessorio esterno	Piano primo	$7,65 \times 4,65 = 35,57$	60%	21,34
Totale				49,54

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene immobile in oggetto il sottoscritto 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, dell'accessibilità, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi dal mercato immobiliare attuale in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese e Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 16/11/2023 – Camera di Commercio Varese. Unità abitative da ristrutturare da **euro 400,00 a euro 600,00 a mq.**
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2024, semestre 1, Comune Brissago Valtravaglia, zona centrale Unica. Abitazioni civili residenziali in stato conservativo normale valori da **900 euro a 1.150,00 euro a mq.**
- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese attraverso portale immobiliari telematici presenti sul territorio nazionale. Unità abitative in seconda fascia (corrispondente all'immobile da valutare) da euro **661,00 a euro 773,00 a mq.**

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, in quanto l'immobile è risultato essere arredato) e della particolarità di una vendita giudiziaria, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, considerata la mancanza di autorimessa/posto auto, considerata la piccola area pertinenziale del fabbricato accessorio (ricompresa nel valore dell'immobile) si attribuisce il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura pari **a 600,00 euro/mq.**

(all. H: Banche dati quotazioni)

8.3 Valutazione: Lotto 001

A-B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa mq	Valore Unitario Euro	Valore Complessivo Euro
Unità residenziale a corpo	228,12	600,00	136.872,00

Unità accessoria esterna	49,54	600,00	29.724,00
TOTALE GENERALE			166.596,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	euro 166.596,00
Valore corpo	euro 166.596,00
Valore complessivo intero	euro 166.596,00
Valore complessivo diritto e quota	euro 166.596,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale Euro	Valore diritto e quota Euro
A	Abitazione	223,40	600,00	136.872,00
B	Accessorio esterno	49,54	600,00	29.724,00
TOTALE GENERALE				166.596,00

Il CTU riporta un adeguamento della stima del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente.

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti € 166.596,00* 10% = euro 16.659,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente – puramente indicative comprensive di Iva al 22% e Cassa Previdenziale al 5% **(escluso oneri di sanatoria comunali da definire con Ufficio tecnico comunale)**: euro 4.500,00

Spese di verifica statica della porzione di immobile residenziale in oggetto a carico dell'acquirente - puramente indicative comprensive di Iva al 22% e Cassa Previdenziale al 5% euro 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente euro 0,00

Pendenze condominiali euro 0,00

TOTALE ADEGUAMENTI euro **23.659,60**

8.5 Prezzo base d'asta: Lotto 001

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":
euro 166.596,00 – euro 23.659,60=

euro 142.936,40
arrotondato a
euro 143.000,00
(euro centoquarantatre
mila/00)

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione emesso dalla autorità giudiziaria.

Con osservanza.

Vedano Olona, 28/12/2024

l'Esperto nominato
geom. Giovanni Polli

Come chiesto, la perizia è stata inviata al creditore e al debitore.

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - ultime planimetrie catastali in atti al Catasto fabbricati, visure catastali catasto fabbricati e catasto terreni ed estratto di mappa, estratti dallo scrivente il 17/09/2024

Allegato B - individuazione planimetria aerofoto Google

Allegato C - Verbale di sopralluogo

Allegato D - ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 03/12/2024

Allegato E - Copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 23/09/2024

Allegato F - P.d.C. 8/2018 - Licenza Edilizia 17/1967- agibilità

Allegato G – Estratto tavola PGT e norme tecniche

Allegato H – Banche dati quotazioni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RIPRESE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE



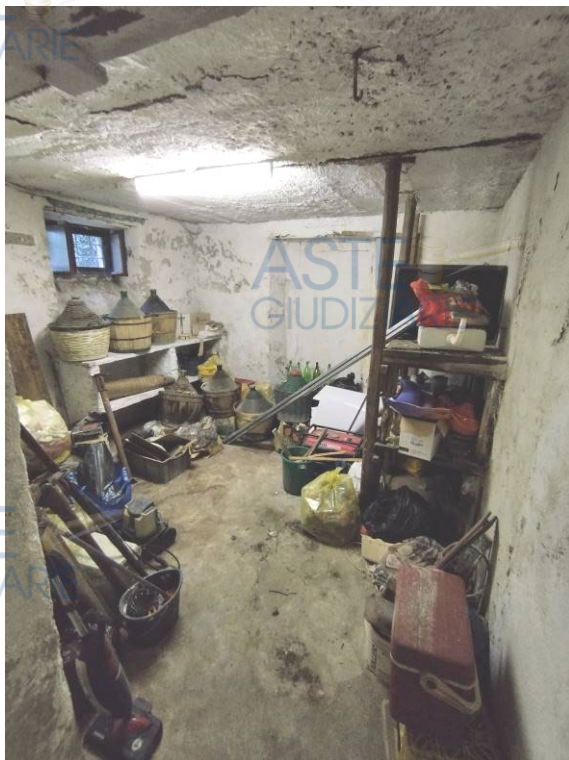


INGRESSO AL PIANO TERRA

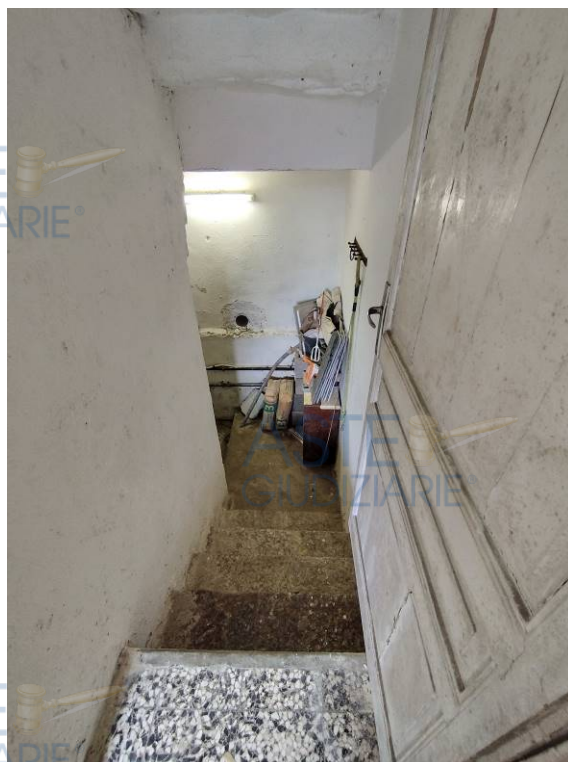


CANTINA 1° VANO





CANTINA 2° VANO - ACCESSO DA SCALA E GENERATORE IN DISUSO



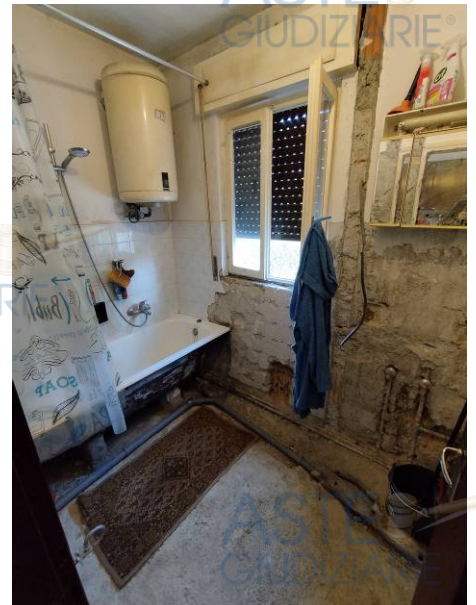


PIANO TERRA





PIANO
PRIMO





PIANO
SECONDO





PIANO
SOTTOTETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MANUFATTO NON
INDICATO IN SCHEDA
CATASTALE



FABBRICATO
ACCESSORIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 26

