

AL TRIBUNALE DI VARESE

Relazione peritale inerente immobili siti nel Comune

di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) in località Lozzo di

Veddasca in Via alla Svizzera n. 5

Il sottoscritto Dott. Arch. **FABIO PEVARELLO** esperto estimatore, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1114 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1256, in relazione all'incarico di esperto estimatore conferito in data 24 ottobre 2017 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nicola Cosentino (poi sostituito dalla Dott.ssa Heather Maria Lo Giudice), giuramento in data 2 novembre 2017, per la **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 105/2017 xxx contro xxx E xxx** risponde come appresso.

QUESITO:

1) provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:

a) al 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) all'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 procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

c) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento 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) alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

e) alla 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) all'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) alla 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, all'indicazione di 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;

2) rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) 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) 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) 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) 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: il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- 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;
- la 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 dell'eventuale relazione notarile;
- l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- 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;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto

della stima")", indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale;

esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi;

- il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

3) allegghi il perito a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne

del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, la dichiarazione di agibilità e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto I (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia;

- 4) depositi l'esperto oltre l'originale della perizia, completa dei relativi allegati, n. 1 cd-rom contenente i seguenti files: - file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.: Perizia); - file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim); - file contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.: Foto); - file (indicaz.: Info) contenente il nominativo e il domicilio eventualmente eletto, ai sensi dell'art. 492 secondo comma cod. proc. civ., dei debitori, il nominativo e il domicilio eletto dei creditori procedenti e intervenuti e dei creditori aventi diritto di prelazione nonché il nominativo e la residenza degli eventuali comproprietari;
- 5) depositi in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro venti giorni da oggi, una copia cartacea del file (indicaz. Info) necessario per la predisposizione degli avvisi alle parti;
- 6) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, a

mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi - copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleggi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. cod. proc. civ.;

7) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza;

8) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo;

10) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo;

ESPLICAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 24 ottobre 2017 il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio per la redazione della perizia tecnica inerente l'esecuzione immobiliare sopra citata.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, previa verifica della correttezza degli indirizzi delle parti, il 7 dicembre 2017, con un sopralluogo in cui è stato possibile accedere agli immobili, in presenza dei proprietari e dell'incaricato del G.I.V.G. custode degli immobili, e procedere al rilievo strumentale e fotografico (vedi in **allegato 1**).

In data 2 novembre 2017 il sottoscritto C.T.U. si era già recato presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Varese per ottenere visure storiche degli immobili, planimetrie catastali e estratto di mappa catastale.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha richiesto allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca gli atti tecnico-amministrativi e il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di relazione peritale.

In data 1 febbraio 2018 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto proroga alla consegna della relazione concernente l'incarico in considerazione del ritardo con cui ha potuto accedere alla documentazione amministrativa (vedi in **allegato 1**).

Successivamente in data 20 marzo 2018 il sottoscritto C.T.U. ha potuto ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi **allegato 11**) presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca e verificare la documentazione amministrativa agli atti per l'immobile oggetto di esecuzione.

E' stata svolta una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Servizio Pubblicità immobiliare - aggiornata al 05/04/2018 per la verifica di eventuali recenti iscrizioni o trascrizioni (vedi **allegato 2**) a carico degli esecutati xxx per gli immobili oggetto di esecuzione non risultano scritture successive al deposito del pignoramento.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente perizia di valutazione.

AVVERTENZA

PER PORRE IN VENDITA L'IMMOBILE È NECESSARIO PROVVEDERE A NUOVO ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CON PRATICA DOCFA PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI SUBALTERNI ESISTENTI, PER NON CORRISPONDENZA TRA SITUAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE REALE (VEDI PARAGRAFO 1.g) A PAG. 23-24)

° ° ° ° ° ° ° ° °

1.a) A seguito della verifica della documentazione in atti, dichiaro di essere in possesso di tutta la documentazione prevista dall'art.

567 secondo comma cod. proc. Civ. , in particolare:

*1. estratto del catasto e delle mappe censuarie, acquisiti in data 02/11/2017 (vedi **allegati 3, 4 e 5**);*

*2. certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 8 L. 28 febbraio 1995 n.47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso (documento in data 20/03/2018, acquisito in data 20/03/2018, vedi **allegato 11**);*

*3. certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (è presente in fascicolo una storia ipotecaria a firma del Notaio Dott. Sergio Rovera, vedi **allegato 2**) le visure sono state ri-verificate in data 05/04/2018, vedi **allegato 2**);*

1.b) L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato dagli Avv. Fabio Fedi e Alessandra Majorana, con studio a Varese in Viale Aguggiari n° 8, presso la Cancelleria del Tribunale di Varese in data 01/03/2017.

E' stata acquisita copia dell'atto che precede il ventennio dal deposito dell'atto di pignoramento (vedi **allegato 7**), sono state acquisite le copie dei 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 procedente).

1.c) *Nell'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale di Varese in data 01/03/2017 e trascritto presso il Servizio Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Varese il 13/04/2017 al n° 6.671 Registro Generale ed al n° 4.298 Registro Particolare, la xxx, rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso gli Avv. Fabio Fedi e Alessandra Majorana, con studio a Varese in Viale Aguggiari n° 8, chiede che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese sottoponga a pignoramento gli immobili di proprietà dei Sigg.ri xxx di cui i procuratori forniscono la seguente descrizione:*

Immobili posti nel Comune di Veddasca (VA) sezione censuaria

*di Lozzo, ora Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA):
porzione immobiliare costituita da una casa di civile abitazione
posta in Via alla Svizzera n. 5, con annesso box ad uso
autorimessa e terreno pertinenziale sottostante e circostante il
fabbricato stesso; il tutto attualmente identificato all'Ufficio del
Territorio di Varese come segue:*

- *Catasto dei Fabbricati – Sez. LO – Foglio 14, particelle n. 3087 (tremilaottantasette) Sub 4 (subalterno 4) Via alla Svizzera n. 5, p. T-1-S1, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 11 – R.C. Euro 437,44 (abitazione); particella n. 3087 (tremilaottantasette) Sub 5 (subalterno cinque) Via alla Svizzera n. 5, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 18 – R.C. Euro 9,30 (box autorimessa);*
- *Catasto Terreni – Partita 1 (A.E.U.P.) – Sez. LO – Foglio 9, Particella n. 3087 (tremilaottantasette) Ente Urbano, Ett. 00.03.00 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare zerozero) R.D. Euro == - R.A. Euro == (che comprende i n.ri 4895, 5069, 4682, 4896 e 5070);*
- *Catasto Terreni – Sez. LO – Foglio 9, particelle*
 - *n. 3073 (tremilasettantatre) Prato 1°, Ett. 00.00.80 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare ottanta) R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;*
 - *n. 3074 (tremilasettantaquattro) Prato 2°, Ett. 00.00.50 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare cinquanta) R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,02;*
 - *n. 3078 (tremilasettantotto) Prato Arbor. 2°, Ett.*

		00.01.20 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare venti) R.D. Euro 0,03 - R.A. Euro 0,04;
	○ n. 3081 (tremilaottantuno) Seminativo 1°, Ett.	
	00.01.20 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare venti) R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,08;	
	○ n. 3082 (tremilaottantadue) Seminativo 1°, Ett.	
	00.01.10 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare dieci) R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,07;	
	○ n. 3083 (tremilaottantatre) Prato 2°, Ett. 00.00.20	
	(Ett. Zerozero are zerozero e centiare venti) R.D.	
	Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01;	
	○ n. 3085 (tremilaottantacinque) Seminativo 1°, Ett.	
	00.00.30 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare trenta) R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;	
	○ n. 3086 (tremilaottantasei) Seminativo 1°, Ett.	
	00.03.10 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare dieci) R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,21;	
	○ n. 4679 (quattromilaseicentosettantanove)	
	Seminativo 1°, Ett. 00.01.00 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare zerozero) R.D. Euro 0,06 - R.A.	
	Euro 0,07;	
	○ n. 4680 (quattromilaseicentoottanta) Seminativo 1°, Ett. 00.00.60 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare sessanta) R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;	
	○ n. 4894 (quattromilaottocentonovantaquattro) Prato	

Arbor. 2°, Ett. 00.00.70 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare settanta) R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;

- *n. 4899 (quattromilaottocentonovantanove) Prato 2°, Ett. 00.00.80 (Ett. Zerozero are zerozero e centiare ottanta) R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;*
- *Coerenze in corpo: particelle 3071, 3072, 3088, 4897, 3089, 3102, 3093, 3101, strada, particella 5107, indi ancora strada e per chiudere particelle 3084, 5135, 3080, 3079, 3077, 3076, 3075, 3069 e 3070.*

La documentazione catastale (vedi visura storica in **allegato 4**)
descrive così l'immobile:

- Catasto Fabbricati – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella 3087, Sub 4, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 11 vani – Sup. Catastale Totale 267 mq, Totale escluse aree scoperte 244 mq – Rendita Euro 437,44 - Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano T-1-S1
- Catasto Fabbricati – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella n. 3087, Sub 5, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 mq., Sup. Catastale Totale 21 mq – Rendita Euro 9,30 Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano S1
- Catasto Terreni - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == , Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682, 4896 e

5070;

- Catasto dei Terreni – Sez. LO – Foglio 9, particelle

- 3073, Qualità Prato, Classe 1, Sup. 00.80, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;
- 3074, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.50, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,02;
- 3078, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,03 - R.A. Euro 0,04;
- 3081, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,08;
- 3082, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.10, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,07;
- 3083, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.20, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01;
- 3085, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 00.30, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;
- 3086, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 03.10, R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,21;
- 4679, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.00, R.D. Euro 0,06 - R.A. Euro 0,07;
- 4680, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 00.60, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;
- 4894, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 00.70, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;
- 4899, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.80. R.D.

- Coerenze da nord in senso orario (vedi estratto mappa catastale in allegato 4): particelle 3071, 3072, 3088, 4897, 3089, 3102, 3093, 3101, strada, particella 5107, indi ancora strada e per chiudere particelle 3084, 3176 (non 5135 come indicato in pignoramento), 3080, 3079, 3077, 3076, 3075, 3069 e 3070.

1.d) Ai fini della valutazione oggetto della perizia gli immobili di cui sopra, da me visitati nel sopralluogo del 07/12/2017 sono i seguenti: Unità immobiliari inserite in un'unica casa di civile abitazione disimpegnate da scala interna comune, al piano seminterrato un bar-ristorante con saletta bancone bar, sala, bagni per utenti, ripostiglio, disimpegno, cucina, anti-bagno spogliatoio e bagno per addetti, locale caldaia, al piano terra e primo (sottotetto) appartamento composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno, tre camere, cabina armadio; per visualizzare vedi schemi grafici in **allegato 12** e fotografie presenti in **allegato 13. ATTENZIONE: NON CONSULTARE LE PLANIMETRIE CATASTALI POICHE' NON SONO AGGIORNATE E INDIVIDUANO UN APPARTAMENTO (SUB 4) DISPOSTO AL PIANO SEMINTERRATO (VANI ACCESSORI), PIANO TERRA E PIANO PRIMO E UN BOX (SUB 5) DISPOSTO AL PIANO SEMINTERRATO (vedi **allegato 5**).**

Nonostante la sopradescritta composizione e distribuzione degli immobili – con due U.I. distinte, anche per destinazioni, e con accessi distinti (con vano scala interno comune) - non si considera possibile la suddivisione in più lotti di vendita in quanto una situazione così promiscua non si può considerare “vendibile” sul mercato. Se fosse acquistato il piano seminterrato adibito a bar, al di là della possibile individuazione e frazionamento di spazi esterni esclusivi, l'appartamento soprastante non sarebbe appetibile sul mercato se non da chi esercitasse l'attività sottostante.

Completa la proprietà un giardino circostante il fabbricato di superficie catastale di 1450 mq (1150 mq + ente urbano indicato come area esclusiva di 300 mq).

L'intero fabbricato di cui sopra sarà quindi contraddistinto con il **Lotto lettera A “Casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell'attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale con terreno pertinenziale di proprietà recintato”**.

1e) L'immobile oggetto della perizia risulta essere in possesso per l'intero dei Signori xxx i quali ai piani terra e primo risiedono e al piano seminterrato esercitano attività di ristorazione; xxxxx xxxx è infatti titolare del “Bar Trattoria xxxx” (vedi visura camerale in **allegato 14**).

1f) L'immobile non fa parte di alcun condominio.

1g) In merito alla regolarità edilizia e urbanistica, esaminata la documentazione che risulta agli atti del comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA), di cui parte allego alla presente perizia (vedi **allegato 9**), rilevo quanto segue, in ordine cronologico:

- Pratica edilizia: n° 5 Licenza Edilizia del 24/03/1973 prot. 334 per costruzione di fabbricato di civile abitazione, pratica intestata Sigg. xxx;
- Pratica edilizia: n° 16 Licenza Edilizia del 01/05/1973 prot. 528 per realizzazione di recinzione del terreno pertinenziale, pratica intestata xxx;
- Pratica edilizia n° 05/1992 del 10/02/1992 del 04/03/2005 per modifica di recinzione del terreno pertinenziale, pratica intestata xxx;
- Pratica edilizia prot. 630 del 25/03/1992, protocollazione del Parere favorevole prot. 2450 del 12/02/1992 del Comando VVF di Varese alla realizzazione di serbatoio di gas GPL esterno, pratica intestata xxx;
- Pratica edilizia: n° 1/2004 Permesso di Costruire a sanatoria del 20/04/2004 prot. 2085 per interventi realizzati come variante essenziale alla Licenza Edilizia n° 5 del 24/03/1973 (marginata sopra), pratica intestata xxx;
- Denuncia di Inizio Attività del 18/05/2005 prot. 1316 per spostamento cancello ingresso proprietà, pratica intestata Sigg. xxx;

- Denuncia di Inizio Attività n° 6 del 21/04/2008 prot. 786 per cambio di destinazione d'uso da accessori ad uso residenziale a ristorante di vani del piano seminterrato, pratica intestata xxx, con parere igienico-sanitario dell'A.S.L. di competenza e autorizzazione allo scarico di acque reflue di uso domestico;
- Denuncia di Inizio Attività del 08/06/2009 prot. 715 per variante al progetto di cambio di destinazione d'uso da accessori ad uso residenziale a ristorante di vani del piano seminterrato, pratica intestata xxx;

Si segnala che, con riferimento queste ultime due pratiche edilizie, non sono state rintracciate né la fine lavori né la richiesta di agibilità, anzi è stata rilevata la comunicazione di dimissioni del Direttore dei Lavori inoltre pur in presenza del parere igienico sanitario e dell'autorizzazione allo scarico acque reflue (poi realizzato da parte del Comune di Veddasca) non è stata rintracciata l'autorizzazione all'attività di somministrazione presso lo Sportello Unico Attività Produttive associato delle Valli del Verbano di Luino. Ho verificato personalmente che – pur in assenza della Richiesta di Agibilità dei vani adibiti a Ristorante del piano seminterrato – il Distretto Sanitario dell'A.T.S. Insubria di Luino ha controllato regolarmente e recentemente l'attività di somministrazione riscontrandone la regolarità sanitaria, inoltre l'attività risulta regolarmente registrata alla Camera di Commercio della Provincia di Varese (vedi **allegato 9**).

In **allegato 12** si rappresentano gli schemi grafici di raffronto tra

stato di fatto effettivamente rilevato nel sopralluogo e situazione agli atti del Comune con riferimento alle pratiche presentate.

Risulta evidente dal rilievo effettuato nel sopralluogo che per quanto concerne sia il piano seminterrato adibito a bar-ristorante sia i piani superiori adibiti ad appartamento (vedi schemi 1.1, 1.2, 1.3) non ci sono difformità rilevanti, tuttavia vi sono al piano seminterrato alcune differenze con quanto depositato agli atti (mancata realizzazione di finestra in locale caldaia, apertura di finestra in bocca di lupo in WC) inoltre è stata realizzata una tettoia in tubi di ferro e lastre di fibro-cemento a copertura della parte di ingresso al piano seminterrato (vedi schemi a foto n. 11 in **allegato 13**).

Inoltre mentre per quanto concerne l'edificio in sé non è stata rintracciata nella documentazione in atti alcuna richiesta di agibilità dell'immobile a fine costruzione, è stata verificata la sola presenza di un versamento per il rilascio del Decreto; premesso che per quanto riguarda la destinazione residenziale il permesso di Costruire a Sanatoria del 2004 "fotografa" una situazione abitabile appare chiaro che i successivi interventi di cambio di destinazione d'uso dei vani accessori necessitano di una corretta fine lavori e richiesta di agibilità che non risultano agli atti (risulta invece una rinuncia di incarico della Direzione Lavori).

Per porre in vendita l'immobile bisogna quindi:

- procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del primo punto segnalato sopra: si dovrebbe presentare gli schemi

grafici 1.1, 1.2, 1.3 in **allegato 12** per lievi modifiche interne, la modalità e' quella prevista al comma 5 dell'art. 6bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i., così come modificato dall'art.3 del D.Lgs. n. 222 del 2016, e cioè una mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (comma 2 lett. a stesso articolo) la cui presentazione effettuata oggi comporta una sanzione pecuniaria pari a **1.000,00 euro**, oltre alle spese relative agli onorari dei professionisti da incaricare (quantificabili in **1.000,00 euro** per le prestazioni di presentazione della pratica edilizia),

- procedere alla rimozione della tettoia in tubi di ferro e lastre di fibro-cemento a copertura della parte di ingresso al piano seminterrato in quanto opera non sanabile, nella Normativa Tecnica del P.G.T. non è infatti prevista la possibilità di realizzare tali “tettoie” ma solo di vani accessori esterni alla sagoma dell'edificio come piccoli ripostigli, pergolati discontinui e di piccole dimensioni (vedi art. 31 in **allegato 11**).
- procedere alla presentazione di Segnalazione Asseverata di Agibilità, necessiterà il recupero delle Dichiarazioni di conformità degli impianti Elettrico e Idro-Termo-Sanitario oppure di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti Elettrico e Idro-Termo-Sanitario nonché gli Attestati di Prestazione Energetica.

I costi per tali regolarizzazioni “tecniche” non sono allo stato

delle cose quantificabili.

L'onorario professionale del tecnico incaricato ammonterà a circa **2.000,00 €** per tutte le prestazioni professionali di dichiarazioni, raccolta documentazione e consegna presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Segnalazione Asseverata di Agibilità.

Sia le attuali U.I. sub 4 e sub 5 presentano difformità rispetto alle schede planimetriche depositate presso l'Agenzia del Territorio di Varese (vedi **allegato 5**): i vani visitati nel sopralluogo (vedi fotografie **allegato 13**) e descritti negli schemi grafici di confronto (vedi **allegato 12**) non sono coerenti con quelli rappresentati nella planimetria, in particolare: nella planimetria catastale relativa alla U.I. sub 4 (appartamento) non sono indicate correttamente tutte le modifiche intervenute con la citata pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso dei vani accessori al piano seminterrato; la planimetria catastale relativa alla U.I. sub 5 (box) è completamente differente dal rilievo dello stato dei luoghi in quanto è stata eliminata "per fusione di U.I." con la citata pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso dei vani accessori al piano seminterrato.

Si rende quindi necessario correggere entrambe le schede planimetriche con una procedura DOCFA di accatastamento per frazionamento e fusione e identificare le due U.I. distinte per destinazione (bar-ristorante Cat. Cat. C1 e appartamento cat. Cat. A2).

Per quanto concerne la regolarizzazione catastale sopra descritta e le modifiche catastali segnalate come opportune dovrà essere corrisposto l'onorario professionale del tecnico comprensivo di spese per presentazione DOCFA che ammonteranno a circa :

1.000,00 € (spese, IVA e contributi previdenziali inclusi) per n. 2 nuovi accatastamenti.

2) **FASCICOLO 1:**

Lotto lettera A “Casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell’attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale con terreno pertinenziale di proprietà recintato”:

a) Le Unità immobiliari inserite in un'unica casa di civile abitazione disimpegnate da scala interna comune, al piano seminterrato un bar-ristorante con saletta bancone bar, sala, bagni per utenti, ripostiglio, disimpegno, cucina, anti-bagno spogliatoio e bagno per addetti, locale caldaia, al piano terra e primo (sottotetto) appartamento composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno, tre camere, cabina armadio; é così identificata al Catasto Fabbricati della Provincia di Varese:

Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella 3087, Sub 4, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 11 vani –

Sup. Catastale Totale 267 mq, Totale escluse aree scoperte 244 mq – Rendita Euro 437,44 - Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano T-1-S1

Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella n. 3087, Sub 5, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 mq., Sup. Catastale Totale 21 mq – Rendita Euro 9,30 Via alla Svizzera – Biegno n. 5, piano S1

Catasto Terreni - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == , Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682, 4896 e 5070;

Completa la proprietà un giardino circostante il fabbricato di superficie catastale di 1450 mq (1150 mq + ente urbano indicato come area esclusiva di 300 mq). così identificato al Catasto Terreni della Provincia di Varese:

Catasto Terreni: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == , Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682, 4896 e 5070;

Catasto dei Terreni: Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) – Sez. LO – Foglio 9, particelle:

- **3073, Qualità Prato, Classe 1, Sup. 00.80, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;**

- **3074, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.50, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,02;**
- **3078, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,03 - R.A. Euro 0,04;**
- **3081, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,08;**
- **3082, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.10, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,07;**
- **3083, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.20, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01;**
- **3085, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 00.30, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**
- **3086, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 03.10, R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,21;**
- **4679, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 01.00, R.D. Euro 0,06 - R.A. Euro 0,07;**
- **4680, Qualità Seminato, Classe 1, Sup. 00.60, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;**
- **4894, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 00.70, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**
- **4899, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.80. R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**
- **Coerenze da nord in senso orario (vedi estratto mappa catastale in allegato 4): particelle 3071, 3072, 3088, 4897, 3089, 3102, 3093, 3101, strada,**

	<p>particella 5107, indi ancora strada e per chiudere particelle 3084, 3176 (<u>non 5135 come indicato in pignoramento</u>), 3080, 3079, 3077, 3076, 3075, 3069 e 3070.</p>	

	b) il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca è un comune	
	nato nell'aprile del 2014 dalla fusione dei comuni di	
	Maccagno, Pino sulla sponda del Lago Maggiore e	
	Veddasca - piccoli comuni del nord della provincia di	
	Varese a confine con la Svizzera - con circa 2.600	
	abitanti, disposto dalle rive del Lago Maggiore (a ovest) ai	
	rilievi montuosi della Valle Veddasca (a est), è composto	
	di numerose frazioni, Lozzo è una di queste ed è molto	
	prossima al confine con la Svizzera.	

	Il comune ha una superficie di circa 40,68 Kmq per una	
	densità abitativa di circa 60 abitanti per chilometro	
	quadrato; è ubicato a circa 45 chilometri a nord del	
	capoluogo Varese e 20 Km a nord di Luino, principale	
	centro del nord della provincia varesina.	

	Maccagno con Pino e Veddasca fa parte della Comunità	
	Montana delle Valli del Verbano	

	Maccagno con Pino e Veddasca è collegata a Luino per	
	mezzo della SS 394 raggiungibile in 25/30 minuti.	
	collegamenti pubblici su gomma con Luino, Maccagno, altri	
	centri della Val Veddasca sono garantiti dalla linea	
	extraurbana N 02 del Consorzio C.T.P.I. Autolinee	

	Varesine; da Luino il collegamento con il capoluogo Varese	
	è garantito dalla linea extraurbana N 10 del Consorzio	
	C.T.P.I. Autolinee Varesine.	
	All'interno del territorio amministrativo comunale esistono a	
	Maccagno una scuola primaria, una scuole secondaria di	
	primo grado e una scuole dell'infanzia paritaria; scuole di	
	altro grado sono presenti a Luino.	
	Maccagno è inoltre dotata dei principali servizi: centri per la	
	grande e media distribuzione, esercizi al dettaglio,	
	farmacie, banche, ufficio postale.	
	L'immobile oggetto di perizia è situato nella frazione di Lozzo,	
	ubicato a circa 10 km dal centro di Maccagno, lungo la S.P. 5	
	"della val Veddasca – Maccagno Valico Indemini Svizzera".	
	c) L'immobile oggetto della perizia risulta essere in possesso	
	per l'intero dei Signori xxx i quali ai piani terra e primo	
	risiedono e al piano seminterrato esercitano attività di	
	ristorazione; la signora xxx è infatti titolare del "Bar Trattoria	
	xxx" (vedi visura camerale in allegato 14).	
	d) Vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:	
	- Non esistono domande giudiziali o altre trascrizioni;	
	- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di	
	cubatura;	
	- Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri	
	reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,	
	assegnazione al coniuge. Si allega estratto per riassunto da	
		28

	registro degli atti di matrimonio del comune di Somma	
	Lombardo (vedi allegato 8): i signori xxx risultano	
	coniugati.	
	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati	
	al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della	
	procedura:	
	ISCRIZIONI IPOTECARIE (vedi allegato 2):	
	<i>Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese Territorio</i>	
	<i>– Servizio di Pubblicità Immobiliare:</i>	
	Registro Generale n° 619 Registro Particolare n° 75	
	Presentazione del 11/01/2005	
	Descrizione: Atto notarile Pubblico	
	Del 22/12/2004; n° di repertorio 80.455/14.145	
	Notaio: PISCIOTTA CLAUDIA	
	Sede LUINO	
	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di	
	Mutuo Fondiario	
	A favore di xxxxxx .	
	<i>Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese Territorio</i>	
	<i>– Servizio di Pubblicità Immobiliare:</i>	
	Registro Generale n° 10.999 Registro Particolare n° 2.378	
	Presentazione del 17/06/2009	
	Descrizione: Atto notarile Pubblico	
	Del 05/06/2009; n° di repertorio 85.997/18.065	
	Notaio: PISCIOTTA CLAUDIA	

	Sede LUINO	
	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di	
	Mutuo Fondiario	
	A favore di xxxxx .	
	PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI	
	PREGIUDIZIEVOLI (vedi allegato 2):	
	<i>Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese Territorio</i>	
	<i>– Servizio di Pubblicità Immobiliare:</i>	
	Registro Generale n° 1.913 Registro Particolare n° 1.026	
	Presentazione del 04/02/2011	
	Descrizione: Atto Giudiziario esecutivo	
	del 29/07/2010; n° di repertorio 4.220	
	Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI VARESE	
	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento	
	immobili	
	A favore di xxx contro xxxx	
	<i>Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese Territorio</i>	
	<i>– Servizio di Pubblicità Immobiliare:</i>	
	Registro Generale n° 6.671 Registro Particolare n° 4.298	
	Presentazione del 13/04/2017	
	Descrizione: Atto Giudiziario esecutivo	
	del 21/03/2017; n° di repertorio 983	
	Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO	
	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento	
	immobili	

A favore di **xxx**.

contro **xxxxxx**

HO VERIFICATO CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILI
PROMOSSO DALLA SIG. xxx NON HA AVUTO SEGUITO
POICHÉ LA CONTROVERSIA HA AVUTO ESITO
CONCILIATIVO, HO CONTATTATO L'AVV. DELLA SIG.RA
xxxx PER CHIEDERE DI PROVVEDERE AL PIÙ PRESTO
ALLA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL
29/07/2010; N° DI REPERTORIO 4.220 SOPRA
MARGINATO.

- L'immobile non fa parte di alcun condominio.
- Dalla verifica della documentazione di cui sono in possesso risulta come gli immobili oggetto di perizia (si segnala che all'epoca il comune censuario era quello di Veddasca, poi unito a Maccagno e Pino nel 2014) siano venuti in possesso dei soggetti esegutati xxxxxxxxxxxx per acquisto dai xxxxxxxxxxxxxx e con il seguente atto (vedi **allegato 6**) :

- Compravendita del 22/12/2004 al n. 80.454/14.144 di repertorio Notaio Dott.ssa Claudia Pisciotta di Luino (VA) , trascritto a Varese il 11/01/2005 ai nn. 618/406.

Precedentemente i signori xxxxxx avevano acquisito gli immobili:

- Per quanto riguarda le particelle del Catasto terreni in forza di Decreto di acquisto per usucapione in data 24/07/1996 n. 3042 di rep. della Procura di Varese trascritti in data

27/10/1997 ai nn. 13.166/9.057 (di cui non ho potuto avere
copia);

- Per quanto riguarda le particelle del Catasto fabbricati in forza di successione legittima in morte di xxxxxx, di cui ho verificato le dichiarazioni di successione.

Precedentemente i xxxxxxx avevano acquistato gli immobili con
il seguente atto (vedi **allegato 7**) :

- Compravendita del 22/11/1972 al n. 43.211/3.026 di repertorio Notaio Dott. G. Gesué di Luino (VA) , trascritto a Varese il 15/12/1972 ai nn. 12.195/10.343.
- L'immobile è destinato nel P.G.T. vigente al 09/04/2018, approvato in data 14/10/2011 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33, pubblicata sul BURL n. 6 del 08/02/2012, in zona denominata "Aree di mantenimento e conservazione – art. 17 della Normativa Tecnica del PdR" (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica in **allegato 10** e N.T. P.d.R ed estratti mappa del P.G.T. in **allegato 11**), alla luce dell'art. 17 della Normativa Tecnica del P.d.R. (pag. 46) sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto dei parametri. Per quanto concerne la regolarità edilizia si veda al punto 1 g) alle pagine 19-22.
- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE - lettera **A** :
"Casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato

attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell'attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale con terreno pertinenziale di proprietà recintato”:

Locale	h. int. m	S. N. mq	Coeff. sup.	S. Comm. mq	Esposizione	Manutenzione
PIANO SEMINTERRATO – VANI ADIBITI AD ATTIVITA' BAR RISTORANTE						
1- BAR	2,70	18,40	1,20	22,08	Est	Sufficiente
2 -ripostiglio	2,40	3,00	1,20	3,60	--	Sufficiente
3 -antibagno	2,70	3,70	1,20	4,44	--	Sufficiente
4– bagno	2,70	3,90	1,20	4,68	--	Sufficiente
5 - SALA	2,70	23,60	1,20	28,32	Est	Sufficiente
6 – disimpegno	2,70	10,00	1,20	12,00	--	Sufficiente
7 – CUCINA	2,70	17,00	1,20	20,40	--	Sufficiente
8 -spogliatoio	2,70	4,00	1,20	4,80	--	Sufficiente
9– bagno	2,70	1,10	1,20	1,32	--	Sufficiente
10 – C.T.	2,70	3,50	1,20	4,20	--	Sufficiente
				105,84	PARZIALE	
PIANO TERRA – VANI ADIBITI A RESIDENZA						
11 –	2,90 /	62,70	1,20	75,24	Est - Sud	buona
SOGGIORNO	2,70					
PRANZO						
12 – CUCINA	2,90	14,40	1,20	17,28	Est - Nord	buona
13 –	2,90	3,30	1,20	3,96	--	buona
disimpegno						

14 - bagno	2,90	7,00	1,20	8,40	Ovest	buona
15 - camera	2,90	14,80	1,20	17,76	Nord	buona
16 - balcone	----	6,20	0,30	1,86	Est - Nord	Sufficiente
17 - portico	----	30,10	0,30	9,03	Est - Sud	Sufficiente
				133,53	PARZIALE	
PIANO PRIMO – VANI ADIBITI A RESIDENZA						
18 –	2,80	4,10	1,20	4,92	--	buona
disimpegno	media					
19 – camera	2,80 media	23,70	1,20	28,44	Est - Nord	buona
20 – camera	2,80 media	14,40	1,20	17,28	Est	buona
21 – cabina armadio	2,80 media	3,00	1,20	3,60	--	buona
22 –	2,80 media	12,50	1,20	15,00	--	buona
ripostiglio						
23 – bagno	2,80	5,10	1,20	6,12	Ovest	buona
	media					
24 - balcone	----	3,60	0,30	1,08	Est	Sufficiente
VANO SCALA	----	9,00	1,00	9,00	--	buona
				86,44	PARZIALE	
Sup. = 105,84 + (133,53+86,44) =				325,81	TOTALE	

- Il fabbricato è stato costruito nel 1973, poi nel 2008/2009 la porzione al piano seminterrato è stata oggetto di un intervento di adeguamento impiantistico e realizzazione di servizi igienici per il cambio di destinazione d'uso di vani accessori a bar-ristorante.

Ad un esame a vista gli impianti tecnologici sono a norma,

anche in considerazione del fatto che l'immobile è utilizzato come sede di attività, i serramenti sono in legno con vetrocamera, la pavimentazione e i rivestimenti in bagno in piastrelle di ceramica monocottura; non ci sono aree di pertinenza ad uso esclusivo, tuttavia lungo la strada in prossimità del cancello di accesso al fabbricato ci sono numerosi parcheggi pubblici.

- Criteri di stima utilizzati:

Il criterio di stima adottato è la determinazione del valore di mercato, in pratica il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene immobile sia posto in un libero mercato di compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, o meglio per comparazione, del bene oggetto di valutazione con altri della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile, tenuto conto della destinazione d'uso (in questo caso residenziale), il parametro della superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo di muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

	I balconi vengono calcolati al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra 10% e 50% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità di accesso e d'uso rispetto all'unità principale.	
	Negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione della superficie commerciale pari al 4%.	
	I box vengono calcolati al 70% della loro effettiva superficie ovvero a corpo.	
	Eventuali opere necessarie per l'utile commerciabilità del bene immobile sono la tinteggiatura, la verifica dell'impianto idrico-sanitario, la verifica dell'impianto elettrico.	
	- Le fonti utilizzate per la stima sono la <i>"Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2017"</i> della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese e l' <i>"Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)"</i> dell'Agenzia del Territorio aggiornate on-line al 2° semestre 2017; sia con riferimento agli immobili residenziali che a quelli a destinazione commerciale, considerando tuttavia che la localizzazione dell'immobile e l'uso promiscuo condiziona il valore di mercato di quest'ultima destinazione. Commissione Provinciale Espropri e Exeo Anno 2016 valevoli per l'anno 2017 per la valutazione dei terreni agricoli;	
	- CALCOLO ANALITICO DELLA SUPERFICIE	

COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - lettera **A** :

“Casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell'attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale con terreno pertinenziale di proprietà recintato” (vedi anche schemi grafici in **allegato 12**) sotto indicata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Seminterrato	Bar - Ristorante	105,84 mq
Terra e primo sottotetto	Appartamento	219,94 mq
TOTALE		325,78 mq

Valore base di mercato: **1.000,00 €/mq**

S.C. x Valore €/mq = 325,78 mq x 1.000,00 €/mq = 325.780,00 €
(trecentoventicinquemilasettecentoottanta,00 EURO)

- **CORREZIONE ANALITICA DELLA STIMA**

- Coefficiente di valutazione per lo stato di manutenzione del bene: 1,00
- Coefficiente di valutazione per lo stato di possesso: 1,00
- Coefficiente di valutazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00
- Coefficiente di valutazione per abbattimento forfettario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali: 1,00
- Coefficiente di valutazione per l'assenza di garanzia per

vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: 0,95

- Coefficiente di valutazione per la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: 1,00
- Coefficiente di valutazione per altri oneri o pesi: 1,00

Valore finale al netto dei coefficienti di correzione =

325.780,00 € x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 1,00 =
309.491,00 € (trecentonovemilaquattrocentonovantuno,00
EURO) si arrotonda a 309.500,00 €

(trecentonovemilacinquecento,00 EURO)

I terreni aggregati all'ente urbano area esclusiva del fabbricato e compresi nella recinzione sono comunque valutati come terreni agricoli a prato e/o seminativi per la loro effettiva superficie catastale (1.150,00 mq). Con riferimento alle tabelle

Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Varese:

Valore base di mercato: **5,00 €/mq circa**

S.C. x Valore €/mq = 1.150,00 mq x 5,00 €/mq = 5.750,00 €
(cinquemilasettecentocinquanta,00 EURO)

Valore TOTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

= 309.500,00 € + 5.750,00 € = 315.250,00 €
(trecentoquindicimiladuecentocinquanta,00 EURO).

- **VALORE FINALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Ipotesi 1: valore di mercato quando oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura:

315.250,00 € (trecentoquindicimiladuecentocinquanta,00 EURO)

Ipotesi 2: valore di mercato quando oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura:

315.250,00 € (trecentoquindicimiladuecentocinquanta,00 EURO)

Ipotesi 3: valore di mercato quando la procedura non si assume alcun onere di regolarizzazione

315.250,00 € (trecentoquindicimiladuecentocinquanta,00 EURO) - 5.000,00 € (vedi note al paragrafo 1g) =

310.250,00 € (centoseimilacinquecento,00 EURO)

Riepilogo dati catastali degli immobili oggetto di valutazione:

AVVERTENZA

PER PORRE IN VENDITA L'IMMOBILE È NECESSARIO PROVVEDERE A NUOVO ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI CON PRATICA DOCFA PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI SUBALTERNI ESISTENTI, PER NON CORRISPONDENZA TRA SITUAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE REALE (VEDI PARAGRAFO 1.g) A PAG. 23-24)

Lotto lettera A “Casa di civile abitazione con inserita al piano seminterrato attività commerciale di bar-ristorante con vani disposti su tre piani: al piano seminterrato vani dell’attività e vani servizi, ai piani terra e primo (sottotetto) vani a destinazione residenziale con terreno pertinenziale di proprietà recintato”

Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e

**Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella 3087,
Sub 4, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 11 vani –
Sup. Catastale Totale 267 mq, Totale escluse aree
scoperte 244 mq – Rendita Euro 437,44 - Via alla Svizzera
– Biegno n. 5, piano T-1-S1**

**Catasto Fabbricati: Comune di Maccagno con Pino e
Veddasca (VA) – Sez. Urb. LO – Foglio 14, Particella n.
3087, Sub 5, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18
mq., Sup. Catastale Totale 21 mq – Rendita Euro 9,30 Via
alla Svizzera – Biegno n. 5, piano S1**

**Catasto Terreni - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe
Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == ,
Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682,
4896 e 5070;**

**Catasto Terreni: Comune di Maccagno con Pino e
Veddasca (VA) - Foglio 9, Particella 3087, Qualità Classe
Ente Urbano, Sup. 03.00 - R.D. Euro == - R.A. Euro == ,
Partita 1, di stadio: comprende i n.ri 4895, 5069, 4682,
4896 e 5070;**

**Catasto dei Terreni: Comune di Maccagno con Pino e
Veddasca (VA) – Sez. LO – Foglio 9, particelle:**

- **3073, Qualità Prato, Classe 1, Sup. 00.80, R.D.
Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;**
- **3074, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.50, R.D.
Euro 0,01 - R.A. Euro 0,02;**

- **3078, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,03 - R.A. Euro 0,04;**
- **3081, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 01.20, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,08;**
- **3082, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 01.10, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,07;**
- **3083, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.20, R.D. Euro 0,01 - R.A. Euro 0,01;**
- **3085, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 00.30, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**
- **3086, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 03.10, R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,21;**
- **4679, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 01.00, R.D. Euro 0,06 - R.A. Euro 0,07;**
- **4680, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Sup. 00.60, R.D. Euro 0,04 - R.A. Euro 0,04;**
- **4894, Qualità Prato Arbor, Classe 2, Sup. 00.70, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**
- **4899, Qualità Prato, Classe 2, Sup. 00.80. R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;**

A L L E G A T I

- 1.** Copia verbali di sopralluogo, richiesta di proroga alla consegna della relazione peritale (n. 2 fogli);
- 2.** Copia della visura (n. 2 fogli) al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Varese – Territorio dell'immobile oggetto

	di pignoramento e Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.	
	(n. 5 fogli);	
	3. Copia della visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento (n. 8 fogli);	
	4. Copia della mappa catastale (n. 1 foglio);	
	5. Copia delle planimetrie N.C.E.U. (n. 2 fogli) relative agli immobili;	
	6. Copia di atto di proprietà degli immobili (n. 11 fogli);	
	7. Copia della provenienza al ventennio degli immobili (n. 13 fogli);	
	8. Certificato di Estratto per riassunto da registro atti matrimonio (n. 1 foglio);	
	9. Documentazione inerente pratiche edilizie relative agli immobili (n. 26 fogli A4 e n. 2 fogli A1);	
	10. Certificato di Destinazione Urbanistica (n. 1 foglio);	
	11. Copia di estratto mappa Lozzo e delle N.T. di P.G.T. vigente del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA) (n. 7 fogli);	
	12. Schemi grafici esplicativi delle piante piano seminterrato, terra e primo inerente superficie dei vani e le lievi differenze rispetto alla situazioni in atti del comune e atti catastali (n. 8 fogli A3);	
	13. Documentazione fotografica (n. 13 fogli);	
	14. Visura camerale attività "Bar Trattoria xxxx" (n. 4 fogli)	
	15. Prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia (n. 2 fogli)	
	<u>Totale pagine perizia: n. 43</u>	
	<u>Totale pagine allegati: n. 108</u>	
		42

Con la presente disamina il sottoscritto ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Lozza (VA), 09/04/2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Fabio Pevarello

