

## PROCEDURA di ESECUZIONE IMMOBILIARE

Registro Generale n.9367

Reg.part. n°6361

Presentazione n. 64 del 23/05/2019

Atto esecutivo cautelare – Descrizione n° 726

C.T.U. Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo ,libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri Prov. Varese al n° 790, già consulente del Giudice al n° 236 di posizione con Studio denominato STUDIO ROMEO ASSOCIATI ,in via Garibaldi 28 ,21100 Varese.

R. G. E. n° 112/2019 GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DR. ALVIGNI

Promossa da :

BHW BAUSPARKASSE AKTIENGELLSCHAFT Via Maso della Pieve 60/A Bolzano – c.f. :01666200215

Contro :

Con decreto di fissazione di udienza ex art.569 c. p. c., il G. E. nominava il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo ,prestando il giuramento di rito in data 18/02/2020.

QUESITO : RELAZIONE DI STIMA con il seguente contenuto e ,in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box,abitazione e cantina,abitazione e giardino ecc..) predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2,ecc),precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) Identificazione del bene,comprensiva dei confini e dei dati catastali e ,in particolare,

indicazioni del diritto pignorato (se nuda proprietà ,indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio )

– “descrizione giuridica “ del bene oggetto del diritto :indirizzo,superficie complessiva,numero dei vani,estremi catastali,confini,eventuali pertinenze e accessori,eventuali millesimi di parti comuni,ecc. avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art.10 del D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ,ovvero ,nel caso di immobili abitativi,dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristini

– indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni , anche in base ad elementi presuntivi ,ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art.40 della L.47/1985:

- accertamento,per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3,degli estremi della licenza o della concessione edilizia,evidenziando,in ogni caso,l’eventuale assenza di realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed i tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa di forza della quale l’Istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;in ogni altro caso ,verifichi,ai fini della istanza di condono ,che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare,che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40,sesto comma,lex 28/271985 n.47 ,ovvero dell’art.46,comma 5 del DPR 6 /6/2001 n.380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

allegazione ,per i terreni,dell’art.18 della Lex 47/1985;

-b) Sommaria descrizione del bene

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”),nella quale dovranno o saranno indicati:la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova,la superficie commerciale e la composizione interna,le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene,avendo cura di precisare la

presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

-indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

-in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo indicato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (e indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita di locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al Giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

-allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere stoico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo attestato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche esterne ed interne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i valori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

l) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o nel conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

k) eseguire almeno nr.6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

#### SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

In data 03/03/2020 alle ore 11,15 lo scrivente C.T.U. Ing. Pietro Francesco Romeo si trovava in via Baraggiola 327 in Cadrezzate assieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art.559 e ss cpc ,Dr. Quilici Riccardo

Si redigono rilievi fotografici

Il sig. [REDACTED], che occupa attualmente la casa, si mostra disponibile a un accesso formale.

#### a) "Identificazione del bene,comprensiva dei confini e dei dati catastali ,ecc.."

La casa unifamiliare insiste sulla particella catastale n° 1276 ,foglio 9 , coerenze in corpo : a nord strada pubblica via Baraggiola , a est particella 1401, a sud part 1420 e 1419 ,a ovest part. 2867

al catasto fabbricati ,foglio 9, part. 1276 ,sub 502,A/2 classe 5,8,5 vani sup. catastale mq 173,rendita € 548,74 ,via Baraggiola n° 327 Piano T-S1 e part. 1276 sub 503 ,cat. C/6 classe 4°sup. 59 mq Rendita € 54,23 ,Cadrezzate via Baraggiola n° 327 Piano S1 . come da visura del 27/02/2020 ,diritti e oneri reali :proprietà per 1/1. – Sono trascorsi 50 anni dalla data di costruzione del bene (1969)

STATO DEI LUOGHI,sommaria descrizione del bene

Trattasi di casa singola di civile abitazione in zona periferica di Cadrezzate ,in un luogo ameno e soleggiato ,alla periferia del centro abitato, senza particolari con panoramici .

Durante il sopralluogo si notano subito che sono in corso lavori di straordinaria manutenzione ma che i locali sono accessibili . Si stanno rifacendo pavimenti e impianti, alcune porte nei tavolati sono state chiuse e altri lavori sono in corso. La casa è stata costruita nel 1969/1970. Quindi vennero eseguiti ampliamenti e varianti.

In Comune di Cadrezzate con Osmate, non ho riscontrato alcuna pratica edilizia in corso intestata a [REDACTED] alle date dell'accesso agli atti ,una il 03/3/2020 e ,una successiva ,in data 19/10/2020:RUP Comune Cadrezzate geom. Costantini. Ho lasciato il tempo necessario per verificare l'eventuale deposito di una CILA o SCIA per i lavori in corso,da parte del proprietario sig. [REDACTED] . Da qui la non tempestività del deposito della presente perizia .

Non mi è dato sapere se dal giorno della visita a oggi sono terminati i lavori di ristrutturazione e di cosa esattamente si tratti.

#### **b )-Sommaria descrizione del bene**

Trattasi di villa unifamiliare costituita da un piano terreno e da un piano interrato oltre a box auto interrato .

Il piano terreno è costituito da due bagni una cucina soggiorno tre camere ,due corridoi disimpegni. Un terrazzo coperto a cui si accede dal soggiorno e da due camere .

Il piano interrato E' composto da tre cantine H= 2,50 e un locale tecnico ,oltre a Box -I locali interrati non occupano metà della superficie della casa e sono incastonati fra due muri portanti .

L'intera struttura è in muratura di mattoni in blocco svizzero (forato) e solai in laterocemento , tetto in legno .

Durante il sopralluogo non si è potuto vedere molto a seguito dei lavori di straordinaria manutenzione in corso .

Successivamente si è stati impossibilitati ad eseguire altri sopralluoghi a seguito delle normative Anticovid 19 .

Si accede alla casa direttamente da via Baraggiola tramite cancelletto e cinque gradini di discesa con vicoletto che porta al portico di ingresso .

L'accesso carraio avviene direttamente dalla via Baraggiola ed è comodo.

le dimensioni principali della casa al piano terra (ricavate dai progetti depositati in Comune ) sono : ml 10,15 x ml 6,15 + mq (5,60x 10,45) = mq 120,84 aumentate in seguito a concessione in sanatoria a **mq 127,41**

portico di ingresso di ml 2,30 (da muro ai pilastri ) x ml 4,20 = mq 9,66.

balcone coperto davanti alle camere 5,60 x 1,50 + 1,80 x 6,40 = mq 19 ,92.

Terrazzo sopra Box ,con sopra Pergolato in legno (conc.in sanatoria ) successivamente coperto senza permesso di costruire ,ml 4,10 x ml 12 = mq 50

Quindi abbiamo una sup. lorda della **casa di mq 127,41**

La superficie dei **portichetti** , dei **balconi coperti** ,e del **terrazzo** coperto è, rispettivamente ,pari a mq 9,66+ mq 19,92 + mq 50 = **mq79,58**

La superficie delle cantine ,(conc. In sanatoria ) è di circa **70 mq**

La superficie del box è di circa 57 mq.

Le dimensioni dei locali si possono ricavare facilmente dai disegni di progetto allegati .

Una camera ad uso studio ha pavimenti in gres finto legno, una parete in perline di legno (larice) ,altre pareti in intonaco a civile tinteggiato bianco il soffitto in perline di legno larice , serramenti interni in legno tamburato con profili sporgenti ,serramenti esterni in legno con vetri camera , davanzali in pietra e contro davanzali in marmo, impianti con termosifoni in acciaio verniciato . Bagni completi con pavimento in piastrelle di gres ceramico ,servizi igienici in vetro china bianchi ,rubinetteria con miscelatori , porta accesso bagno in legno tamburato con vetro e profili fermavetro sporgenti a disegno lineare semplice, ferramenta classica anni '70.

Altezza interna ml. 3,00, sottogronda portico ingresso ml.2,40 .

Tutto l'ingresso e il corridoio all'interno della casa al momento della mia visita, erano oggetto di intervento manutentivo, con pavimenti sollevati e lavori in corso, caloriferi staccati, rappezzi nei tavolati, ecc.. Non è dato sapere quali finiture siano state fatte. Si è potuto riscontrare le tracce degli impianti nei muri sigillate ancora a vista sin dall'inizio della costruzione della casa. Pare che mancasse l'intonaco a civile internamente al corridoio sin dall'origine della costruzione della casa. Ossia la casa non venne mai completata in ogni sua parte: L'intonaco esterno è a rustico e non è mai stato finito.

In una camera ho notato la finestra colore bianco, in un'altra colore legno. Però all'esterno i serramenti sono uniformi, in legno colore legno noce, con ante a persiana a scorrere.

Tutti gli impianti elettrici sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento con caldaia a gas non era funzionante e molti termosifoni vennero staccati per i lavori in corso (probabilmente).

Il piano Box auto ha pavimento in piastrelle di ceramica e le cantine sono in realtà ripostigli accessibili con impianto luce funzionante. L'esterno della villetta ha ampio porticato davanti al soggiorno e alle due camere e ha tetto in legno a vista in discrete condizioni di manutenzione. Il giardino attorno alla casa è oggi disordinato, con materiale edile sparso.

Le piantumazioni sono di piante autoctone e compongono il giardino che appare oggi disordinato ma che si potrà ristrutturare facilmente.

La architettura della casa è semplice e rispecchia l'epoca di costruzione, anno 1970.

La fognatura convoglia in fossa a settica.

E' collegata all'acquedotto comunale e ai servizi primari di luce, telefono, gas.

### **c-Stato di possesso del bene**

L'intera unità immobiliare è in uso all'esecutato sig. Mouton Luc, celibe, e, presumibilmente, alla di lui famiglia.

**d) esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, .....ecc...atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ....ecc..altri pesi o limitazioni d'uso.



Da quanto verificato nei documenti edilizi non risultano né atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura.

**e) esistenza di formalità ,vincoli e oneri ,ecc..... iscrizioni ipotecarie,pignoramenti , sentenze di fallimento ecc..**

Da ispezione ipotecaria del 24/9/2020 allegata :

Elenco immobili

Comune di Cadrezzate (VA) catasto fabbricati : 2- sezione urbana-foglio 9-particella 01276 subalterno 0502

Sono presenti ulteriori immobili non eselezionati

Elenco sintetico delle formalità

- 1.) Iscrizione del 25/07/2007 Registro partocolare 4619 Registro generale 18196 – Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO repertorio 202205/19551 del 19/07/2007 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mouton fondiario – Nota disponibile in formato elettronico
- 2.) Trascrizione del 25/0/2007 Registro particolare 10903 Registro Generale 18197 – Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 202206/19552 del 19/07/2007 .Atto tra vivi – compravendita – Nota disponibile in formato elettronico
- 3.) ISCRIZIONE del 05/10/2017 – Registro particolare 2697 Registro Generale 17819-Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE /RISCOSSIONE derivante da ruolo .Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo telematico
- 4.) TRASCRIZIONE del 23/5/2019 –Registro Particolare 6361 Registro Generale 9367 .Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1271 del 29/4/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –Nota disponibile in formato elettronico .Documenti successivi correlati : 1. Trascrizione n. 14849 del 03/12/2019
- 5- Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/12/2019 –Registro particolare 14849 Registro Generale 21645.Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1271 del 29/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . Nota disponibile in formato elettronico –Formalità di riferimento :Trascrizione n.6361 del 2019

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso : .....omissis

-accertamento ,per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 (punto 3) -Indagini Urbanistiche al Comune di Cadrezzate

1)

Il primo Nulla osta di edificazione venne rilasciato il 04/8/1969 al n° 142 di prot. Registro cronologico Comune di Cadrezzate .

Il permesso di abitabilità venne rilasciato a [REDACTED] e [REDACTED] il 8 /10 /1970 prot. 2339 dal Sindaco di Cadrezzate .Poi venne ampliata la copertura del terrazzo con una struttura in legno aperta chiamata pergolato . Nell'anno 2004, vennero eseguiti lavori edili poi soggetti di definizione illeciti edilizi. LA casa aveva piano di pavimento a quota + 90 cm. rispetto al piano di campagna ,una altezza interna di ml 3,00 e un vespaio aerato di 60 cm. di spessore.

2) In data luglio 1972 ,con autorizzazione n° 172/72 venne rilasciato,al proprietario sig. [REDACTED] , permesso di costruire di Box interrato ad uso ripostiglio ,con sopra il tetto piano il terrazzo annesso alla casa , quindi scivolo di accesso al box e strada interna ,da via Matteotti (consorziale Baraggiola)

3) Nel Gennaio 1976 venne rilasciato permesso di costruire di Variante estetica al fabbricato di cui ai mappali 1276 e 1402 ,previo permesso Soprintendenza ai Monumenti Lombardia del 20/1/1976 ,prot. 409 AC/sb ,per costruzione portico davanti all'ingresso di casa

4) Il 18/6/2005 venne rilasciato permesso di costruire in sanatoria ,pratica n° 31/PE2 ,prot. 2849per la definizione di questi illeciti :“ Rispetto al progetto originale nell'ampliamento verso il lato sud con diminuzione del porticato,nella realizzazione e modifica di alcune aperture esterne,modifica tavolati interni,realizzazione di pergolato esterno “ a nome nuovi proprietari sigg. [REDACTED] (genitori del Sig. [REDACTED] ). Il permesso di costruire in sanatoria venne rilasciato con pratica n°31/2005.

In questo permesso in sanatoria venne ingrandita la casa che passava così dai 120,95 mq iniziali a **mq 127,41** (ml.11,15 x ml. 11.75+ml.0,60xml.0,40) . Il vespaio venne in buona parte trasformato in cantina con scavo ulteriore e

anche una porzione di box venne trasformata in cantina, con annesso una scala di accesso dal P.T. e collegamento interno alla autorimessa esistente . vennero realizzati alcuni tavolati interni divisorii e scala interna di collegamento, oltre a posa pavimenti e integrazione impianti tecnologici ( a firma progettista Arch. Giuseppe de Bernardi ,n° 468 posizione iscrizione Albo Arch prov. Varese))

Non ci sono tracce di pratiche cementi armati

#### 5) DIFFORMITA' URBANISTICHE ATTUALI

Dall'epoca dei fatti a oggi il pergolato, costituito da un complesso graticcio di travi lamellari, venne successivamente coperto con lastre di policarbonato senza alcun permesso edilizio.

Questo comporta che, oggi, non abbiamo più i corretti rapporti aerolluminanti per i locali che si affacciano sul terrazzo, non abbiamo più la conformità paesaggistica ambientale (obbligatoria). Pertanto, i lavori eseguiti, non sono sanabili sotto il profilo urbanistico e la copertura sopra il tralicciato in legno (pergolato) andrà rimossa.

Pertanto, a giudizio dello scrivente, andranno definiti prima gli interventi edilizi, anche minimi, effettuati nel tempo, ivi compresi quelli tutt'ora in corso.

#### 6 )INDAGINE URBANISTICA ATTUALE e POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL BENE

Il lotto complessivamente (part. 1276) ha una superficie di circa mq 2750.

Attualmente la proprietà, nel Piano delle Regole del PGT, è suddivisa in due zone. Ove c'è la casa, terreno di circa mq 1460 (misurato sulla carta), c'è la zona Tdi, tessuto della diffusione (art.31 PdR) con un indice di edificabilità di base  $E_f = 0,4$  mc/mq e un indice di edificabilità massima  $E_{fmax} = 0,6$  mc/mq ottenuto dalla somma di Indice di premialità paesaggistica (0,05 mc/mq) + indice di premialità energetica (0,05 mc/mq) + indice derivante dai crediti compensativi (ove richiesto dall'amministrazione) pari a 0,1 mc/mq.

Altezza massima dell'edificio ml 8,50 ,indice di copertura 50%,indice di permeabilità 35% .

Nel tessuto della diffusione,sui lotti edificati,sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio,come definiti nell'art. 4 del Piano delle Regole e nella LR 12/05; e' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti ,limitatamente al 30% (20% + 5% IprP + 5% IprE) del volume esistente anche su corpo indipendente , perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico e paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi secondo i criteri stabiliti all'art. 17bis. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze ,allineamenti)linee gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui si accede .E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

E' inoltre consentita la nuova costruzione (in ampliamento o in corpo di fabbrica autonomo ) a saturazione dell'indice di zona .

La casa è divisibile ,ma con opere edili talmente costose da rendere l'intervento insostenibile in un corretto rapporto costi-benefici.

Il resto del terreno ,al di fuori del lotto edificabile , è agricolo e misura circa 1290 mq

#### POSSIBILITA' EDIFICATORIA

La casa ,nel progetto originale, aveva un vespaio di cm. 60, e il piano pavimento era a + 0,80 dal piano di campagna .

Calcoleremo la volumetria a partire dal progetto originale.

V esistente mc  $127,41 \times ml. 4,00 = mc. 509,64$

Volumetria edificabile a terreno nudo mq 2750- mq 1290 = mq 1.460

Max indice di edificabilità 0,6 mc/mq

Mq 1460 x 0,6 mc/mq= mc. 876

Volumetria residua : mc.876 – mc. 509,64 = mc 366,36

Slp = mc 366,36 /2,70 (piano coperto da tetto isolato a vista ) = mq 122,12 circa

**g) Attestazione di prestazione energetica (APE) :** Non mi è dato sapere se c'è APE.

Poiché l'immobile dovrà essere venduto ,occorrerà l'APE

**h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa**

Valutazione del bene .

Considerato che vi sono interventi edilizi da fare per rendere completa la casa in ogni suo aspetto, qualiintonaci esterni e tinteggiature, manutenzioni sulle grondaie, eliminazione interventi edili secondari non urbanisticamente ammessi, considerato che la casa si trova in zona molto periferica rispetto al centro del paese e vi si accede solo con mezzo proprio ,e lontana dai servizi primari , si deducono queste valutazioni :

Rilevamento prezzi immobili dalle seguenti fonti,applicabili alla fattispecie : - C.C.I.A.A. di Varese 2019 –edificio stato normale ,sotto la media ,da € 700 a € 900 .

Agenzia delle Entrate :zona periferica

Zona ricercata per valore turistico in generale – Acquisizione dati da agenti immobiliari della zona.

La superficie lorda della casa abitabile è di 125,4 mq, desunta dagli elaborati progettuali di permesso costruire in sanatoria citato.

Il valore di mercato oggi è stimabile in : € 800 x 125,4 mq = € 100.320

Accessori : Box mq 57 x € 400 = € 22.800

Porticati e terrazzi coperti mq79,58x € 800 x 0,25 (\*) = € 15.916 dove 0,25 è il coeff. di abbattimento valore

Cantine mq 70x € 400 = € 28.000

Sommano € 167.036

Terreno a giardino , a corpo € 30.000

Potenzialità edificatoria mc. 366 oltre al volume esistente. In pratica si può utilizzare gran parte del sedime della casa esistente e alzarsi di un piano con il tetto a vista .

Valutazione potenzialità edificatoria mc. 366 x € /mc. 100 = € 36.600

Sommano € 233.636 (duecentotrentasei636).

Per sanare i lavori abusivi fatti ,occorre asportare il manto di copertura in ondulina trasparente del pergolato sopra il box e il costo è stimabile in € 3.500 a corpo.

Pertanto la valutazione finale è di € 233.636 – € 3500 = € 230.136  
(duecentotrentamila136)

Non ci è dato sapere se siano stati fatti lavori importanti all'interno della casa dal giorno del sopralluogo a oggi.

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti:

- per lavori in corso senza permesso alcuno
- per assenza di certificazioni impianti
- per finiture interne incomplete

Coefficiente abbattimento :10% pari a € 23.013 ,00

**I) Indicazione del valore finale del bene ,al netto delle predette decurtazioni e correzioni**

Il valore finale dell'unità immobiliare,al netto della decurtazione per la regolarizzazione edilizia e catastale ed assenza di certificazioni impianti ,è pertanto pari a

**€ 230.136 - € 23.013 = € 207.123 (duecentosettemila 123)**

**J) motivato parere ,nel caso di pignoramento della quota,sulla comoda divisibilità del bene (formando,nel caso ,ipotesi di divisione in natura o con conguaglio ) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa ,in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato:**

- Il bene non è divisibile se non con costi tali da rendere impossibile l'operazione sotto il profilo economico ,in un'ottica di mercato costi-benefici - non ricorre il caso

**k) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree**

Si allegano n° 10 fotografie illustrative dello stato dei luoghi

Si allegano i dati catastali e le ispezioni ipotecarie

Si allegano i dati urbanistici del Comune di Cadrezzate con Osmate .

Si allegano le ricerche dei documenti urbanistici relativamente alla conformità urbanistica della costruzione negli anni trascorsi dalla data della costruzione (1969) a oggi .

**l) m) n) depositare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una nota dettagliata spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione ,la relazione di stima ecc....omissis**

non ricorre il caso

**o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n° 47 del 25.02.2008 ) ossia una copia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ecc...**

Il perito estimatore :

dr. Ing. Pietro Francesco Romeo