

TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 06 novembre 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 67/2023

ORGANA SPV S.R.L.
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avvocato Antonio GALASSO

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
CREDITORE INTERVENUTO

procuratore Ermanno BUZZI

CONTRO


DEBITORE

Oggetto: relazione del tecnico stimatore.

Il sottoscritto geom. Domenico Davanzo, professionista con studio a Tradate in c.so Bernacchi 73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1913 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 776, in relazione all'incarico conferitogli dal G.E. Dott.ssa Flaminia D'Angelo, relativo alla determinazione del valore degli immobili pignorati, con la presente relazione espone le risultanze alle quali è pervenuto.

Premesse

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 18 settembre 2023 ed in data 29 settembre 2023 si è proceduti, con un rappresentante della società debitrice, ad effettuare i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbali allegato L).

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale sito in Tradate, via Francesco Inzoli n. 6, così catastalmente identificate:

- a)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 1 piano S1-T-1-2-3
categoria F/3
- b)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e terra, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 2 piano S1-T
categoria F/3
- c)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e primo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 3 piano S1-1
categoria F/3

- d)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e primo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 4 piano S1-1
categoria F/3

- e)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 5 piano S1-2-3
categoria F/3

- f)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 6 piano S1-2-3
categoria F/3

- g)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 7 piano S1
categoria F/3

- h)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 8 piano S1
categoria F/3

- i)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 9 piano S1
categoria F/3

- j)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 10 piano S1
categoria F/3

- k)** unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 11 piano S1
categoria F/3
- l)** terreno su cui sorgono le unità immobiliari sopra identificate, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 9 mapp. 8471
ente urbano sup. 775 mq

Nel suo insieme il mappale 8471 confina da nord in senso orario: via Francesco Inzoli, mappale 8229, mappale 1631.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono tutte ubicate nel Comune di Tradate, in via Francesco Inzoli n. 6; trattasi di compendio immobiliare in corso di costruzione suddiviso in cinque appartamenti posti ai piani terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) con annesse cantine poste al piano interrato, cinque box posti al piano interrato, oltre alle parti comuni identificate dall'attuale sub. 1 (che ad accatastamento completato, sarà censito quale bene comune non censibile).

Il contesto in cui le unità si trovano è interamente edificato ed urbanizzato.

Tradate è un comune in provincia di Varese di circa 17.500 abitanti, posta a 14 Km da Varese e 40 km da Milano, sulla Statale Varesina.

E' situato sul lato sinistro del fiume Olona, a breve distanza dalla pineta di Appiano Gentile, e confina con i comuni di Castelnuovo Bozzente, Appiano Gentile, Carbonate, Locate Varesino (tutti in provincia di Como) e con Cairate, Lonate Ceppino e Venegono Inferiore (in provincia di Varese).

Il comune è collegato a Varese e a Milano tramite due stazioni delle Ferrovie

Nord Milano, una in Tradate e una in località Abbiate Guazzone (sezione censuaria di Tradate).

I collegamenti stradali sono buoni; l'ingresso autostradale più vicino è quello di Saronno che immette sull'Autostrada A9 Lainate-Como-Chiasso e dista circa 14 km.

L'aeroporto di Milano Malpensa, che dista 20 km è raggiungibile in mezz'ora, mentre quello di Milano Linate dista circa 45 km.

Il Comune di Tradate ospita istituti scolastici di ogni ordine e grado, dall'Asilo Nido fino a quasi tutti gli indirizzi delle scuole superiori, sia pubbliche che private; lo stabilimento Frera, è una delle più grandi biblioteche della Provincia di Varese.

Inoltre sono numerose le strutture sportive a disposizione della popolazione; sul territorio oltre all'ospedale Galmarini, sono presenti anche la Clinica Maugeri e la sede distrettuale della A.S.L.

Il Comune di Tradate è dotato dei principali servizi pubblici, collettivi (tra i quali banche, posta, farmacia, ...) e ricreativi, i quali, in forma più completa e articolata si ritrovano nella limitrofa città di Varese.

3 – Stato di possesso.

Attualmente tutti i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà della società debitrice “XXXXXXXXXX” per la piena proprietà. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono in corso di costruzione (non abitabili), pertanto tutte le unità immobiliari possono considerarsi “libere al decreto di trasferimento”.

4 – Vincoli ed oneri giuridici

4.1 e 4.2 - Sommaria indicazione dei vincoli sugli immobili pignorati.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - verbale di pignoramento immobili in data 21/03/2023 rep. 913, trascritto a Varese in data 06/04/2023 ai n. 7192/4899 a favore di "Organa SPV Srl" e contro "[REDACTED]", per tutte le unità immobiliari oggetto della presente.

4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Tradate, si evince quanto segue.

Il compendio immobiliare in corso di costruzione sul mappale 8471 deriva dalla demolizione dell'edificio esistente (edificato ante '67) e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare.

Il Comune di Tradate, con l'accesso agli atti, ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 290/1981 del 07/10/1981 per opere di revisione manto di copertura, canali di gronda e pluviali (edificio di cui al mappale 3744);
- P.E. n. 32/1982 del 05/04/1982 per chiusura di breccia situata sul muro esterno dell'edificio di cui al mappale 3744;
- Concessione Edilizia n. 173/1988 rilasciata il 08/06/1988 per nuovo tetto e copertura soletta piana edificio di cui al mappale 3744;
- Permesso di Costruire n. 95/2011 rilasciato il 16/09/2011 per recupero edilizio ai sensi della Legge 13 del 16/9/2009 con demolizione e costruzione edificio residenziale plurifamiliare.

Gli interventi oggetto del PDC 95/2011, che è quello preso a riferimento per la verifica della conformità urbanistica, prevedeva la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione del nuovo edificio residenziale; relativamente a tale intervento i lavori non sono stati completati, pertanto non sono stati presentati ne le schede catastali definitive ne l'agibilità.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Tradate, il compendio immobiliare pignorato non è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) (vedasi allegato F – stralcio tavola 14 repertorio dei vincoli sovraordinati).

La conformità urbanistica del compendio immobiliare è la seguente:

Il compendio immobiliare **non è urbanisticamente conforme**, ma trattandosi di edificio in corso di costruzione può essere reso tale tramite la richiesta di un nuovo titolo edilizio (l'attuale è scaduto) che comporti l'esecuzione di opere edili poste a limitazione, in termini di superficie, di quanto attuato al piano sottotetto (terzo) e di piccole modifiche edilizie interne, oltre che il completamento degli isolamenti (cappotto) e degli impianti.

Sul tema isolamento va detto che la nuova pratica per il completamento delle opere dovrà necessariamente comportare il ricalcolo della performance del cappotto termico in ragione delle regole in vigore al momento della presentazione della nuova pratica in funzione della ripresa dei lavori; anche di questo si terrà conto nelle valutazioni che seguono.

Più precisamente, rispetto al titolo abilitativo che ha autorizzato l'intervento, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

- _ piccole modifiche interne poco significative ai fini urbanistico/edilizio;
- _ modifica in ampliamento della centrale termica posta al piano interrato, autorizzabile in deroga alle distanze perché interrata e volume tecnico;
- _ l'appartamento di cui al sub. 6, posto al piano secondo (identificato nella pratica edilizia quale A2), allo stato attuale è dotato di un solo bagno accessibile da una camera; nel caso di specie nella pratica edilizia si potrà alternativamente o declassare la camera che costituisce disimpegno del bagno a disimpegno o ridurre la camera per consentire l'accesso al bagno anche dal disimpegno della zona giorno;
- _ nella pratica edilizia autorizzativa parte del piano sottotetto (terzo) è classificato quale abitabile, e parte sottotetto non accessibile; l'intervento edilizio realizzato ha invece interessato l'intero piano sottotetto. Ai fini

estimativi terrò in considerazione la sola porzione indicata quale residenziale, in quanto non è possibile anettere alla stessa il resto del sottotetto senza onerose, significative e soprattutto soggettive varianti al progetto; pertanto la parte diversa dalla residenziale dovrà essere, fino a diverso progetto, necessariamente confinata.

Delle indicazioni di cui sopra si dovrà dar conto nella presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per opere di completamento con modifiche, che è il procedimento edilizio che il Responsabile del Servizio Edilizio del Comune di Tradate ha indicato per più coerente al caso.

Dalle verifiche è emerso anche un debito in termini di oneri concessori (urbanizzazione primaria e secondaria oltre al costo di costruzione) ancora dovuto al Comune di Tradate, per un importo di € 14.383,23 (€ 6.513,60 3[^] rata costo costruzione + € 7.869,63 3[^] rata oneri) a cui andranno aggiunti gli interessi calcolati al momento del saldo del debito.

Al momento della presentazione della pratica per il proseguo dei lavori dovranno quindi essere saldati gli oneri concessori di cui al paragrafo precedente incrementati degli interessi, oltre alla differenza del dovuto sul costo di costruzione calcolata in base al costo base in vigore al momento della presentazione della pratica dedotto quanto allo stesso titolo già precedentemente pagato.

Conformità catastale:

L'accatastamento oggi è **conforme** in quanto l'intero compendio è accatastato, già suddiviso in subalterni, come F/3 (unità in corso di costruzione).

In fase di definitivo accatastamento, e a seguito del completamento delle opere, sarà necessario redigere un Tipo Mappale affinché venga inserita in mappa la sagoma relativa all'ampliamento interrato della centrale termica, oltre che redigere le schede catastali definitive ed aggiornare l'elaborato planimetrico per l'ampliamento della centrale termica identificata dal sub. 1

e degli eventuali adeguamenti del piano sottotetto (terzo) alle scelte progettuali che si andranno ad effettuare.

Regolarizzazione urbanistica:

A detta dello scrivente il compendio immobiliare è liberamente vendibile, in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione, quindi sostanzialmente di un cantiere.

Al cantiere, nella sua valutazione, attribuirò un minor valore percentuale finalizzato alla quantificazione, anche di massima, dei costi complessivi che è inevitabile sopportare per l'attivazione del cantiere medesimo; detti costi dovranno tener conto degli oneri professionali, degli oneri comunali e degli arretrati dovuti al Comune di Tradate.

La quantificazione dei costi, per il riavvio del cantiere sarà variabile a seconda del momento in cui il cantiere dovrà essere riattivato, in ragione del cambiamento del costo degli oneri comunali e del cambiamento delle regole in termini di coibentazione dell'immobile che condizioneranno le scelte per il completamento dello stesso.

Regolarizzazione catastale: non necessaria.

Attestato Prestazione Energetica (APE): trattandosi di unità in corso di costruzione ad oggi le unità immobiliari non sono, perché non possono essere, dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

4.4 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 06 novembre 2023, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della società "██████████" e del legale rappresentante Sig.ra ██████████; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Spese condominiali.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso costituito da più unità, che alla data odierna non risultano completate, pertanto non è ancora costituito un condominio e non è presente un regolamento.

6 – Provenienza.

I beni pignorati sono pervenuti in proprietà alla società [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà come di seguito specificato:

- al ventennio, gli immobili riportati al Catasto Terreni foglio 9 mappale 3744 e a Catasto Fabbricati sez. TR foglio 24 mappale 3744 e mappale 4759 sub. 1, erano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza di successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], giusta denuncia del 13/10/1958 num. 54 vol. 429, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 03/03/1959 ai n. 1189/1011 e relativo atto di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Giuseppe Martucci Clavica del 17/01/1980 rep. 50455, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 20/07/2023 ai n. 15128/10731;
- in virtù di successione legale in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (come sopra generalizzata) deceduta il [REDACTED], giusta denuncia di successione del 16/04/2009 n. 508 vol. 2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 08/06/2009 ai n. 10301/6437 e relativo atto di accettazione espressa di eredità a rogito Dott. Galvalisi Fabio del 15/01/2009 rep. 462/347, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 03/02/2009 ai n. 1832/1103, gli immobili sopra riportati passano per l'intero al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];
- successivamente in virtù di atto di compravendita a rogito Dott. Peronese Francesco, in data 15/03/2011 rep. 160408/35875, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 19/04/2011 ai n. 6986/4155, gli immobili sopra riportati passano per l'intero dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] (come sopra generalizzato) alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED].

Da precisare che nell'atto di cui sopra, al paragrafo "prezzo" è riportato *"la vendita è fatta ed accettata per il prezzo che le parti dichiarano fra loro pattuito in Euro 210.000 (duecentodiecimila) il cui pagamento viene regolato mediante il futuro trasferimento dalla società acquirente al venditore signor [REDACTED] o a persona/e, enti o società dallo stesso designati, entro tre anni dal rilascio delle relative concessioni edilizie, della proprietà di un appartamento con annessi cantina e box costruiti secondo le caratteristiche già concordate dalle parti, facenti parte del complesso immobiliare che la società acquirente realizzerà sull'area acquistata con il presente atto..."*

Si precisa che le unità immobiliari oggi identificate al foglio TR/16 mappale 8471 sub. da 1 a 11, oggetto di pignoramento, costituiscono unità afferenti edificate sull'area urbana riportata al Catasto Fabbricati al foglio TR/16 mappale 8471, giusta variazione del 08/10/2020 pratica n. VA0090413 in atti dal 09/10/2020.

L'area urbana di cui sopra deriva dalla soppressione delle unità immobiliari identificate a Catasto Fabbricati sez. TR foglio 24 mappale 3744 e mappale 4759 sub. 1 a seguito di demolizione totale, giusta variazione prot. VA0147633 del 16/09/2013.

7 – Identificazione dei lotti.

Allo stato attuale il compendio immobiliare esistente in oggetto è in corso di costruzione ad uno stato intermedio (mancano isolamento perimetrale, serramenti esterni, impianti tecnologici, ascensore, porte interne, finiture interne, pavimenti, sanitari, opere esterne, ecc..).

Pertanto, le unità immobiliari non possono essere utilizzate, trattandosi ancora di un edificio in corso di costruzione, non ultimato, privo del certificato di agibilità.

Ritengo che, nonostante l'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari, l'immobile oggetto di pignoramento sia costituito da un cantiere in intermedio stato di realizzazione, comunque composto da unità immobiliari ad oggi non godibili senza che prima vengano realizzate e finite le opere previste.

I beni eseguiti nel loro insieme e allo stato attuale, non hanno possibilità di essere divisi in lotti stante l'impossibilità realistica di completare la costruzione del complesso se non nel suo insieme.

8 – Descrizione analitica e valutazione.

Procedo alla stima utilizzando il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato per immobili con simili caratteristiche, escludendo il criterio della stima analitica che mi sarebbe possibile solo ipotizzando il proseguo dei lavori in sintonia con i progetti approvati, che non è detto valorizzino a pieno il possibile intervento.

Vista la necessità di procedere, prima della vendita delle singole unità immobiliari in corso di costruzione, al completamento delle opere sia relative alle singole unità immobiliari sia alle parti comuni, ritengo di dover procedere alla stima dell'edificio e dell'area di pertinenza in corpo unico, considerando l'intervento alla stregua di un cantiere in corso di realizzazione eseguito al 65% delle opere, in quanto l'edificio è stato realizzato ma mancano gli isolamenti perimetrali, i serramenti esterni, le porte interne, i pavimenti, gli impianti idraulici (ci sono solo quelli sotto traccia), gli impianti elettrici (ci sono solo i tubi sotto traccia), il collegamento alle urbanizzazioni, le finiture di tutte le parti comuni, oltre le finiture interne degli appartamenti, le opere esterne, ecc.. Percentuale ulteriormente dedotta del 20% in considerazione dei costi necessari alla riattivazione delle pratiche edilizie, all'adeguamento

normativo ed oggettivo degli isolamenti necessari alla definizione di un progetto in linea con le normative in vigore al momento della sua presentazione.

Tradate via Francesco Inzoli n. 6 – sez. Tradate - mappale 8471

(compendio immobiliare costituito da appartamenti con annesse cantine e box identificato dalle lettere da “a” a “l”)

Oggetto della presente è un complesso immobiliare in corso di costruzione, ad uno stato intermedio, sito in Tradate, via Francesco Inzoli n. 6; ad opere ultimate si tratterà (così come previsto dalla documentazione reperita presso il Comune di Tradate) di cinque unità abitative disposte ai piani terra, primo, secondo e terzo con annesse cantine al piano interrato, e cinque box al piano interrato. La pratica edilizia presentata in Comune prevedeva anche la realizzazione di posti auto esterni (oggi ancora non realizzati).

Il complesso è architettonicamente allineato con l'edilizia della zona; allo stato attuale i beni non possono essere utilizzati trattandosi ancora di un edificio in corso di costruzione privo di agibilità.

Il compendio immobiliare ha accesso e scarico da via Francesco Inzoli.

I piani interrato, terra, primo, secondo e sottotetto (terzo) sono serviti da scala interna che collega i vari piani tra loro; è previsto anche un ascensore (è stato predisposto il vano per accoglierlo) che collegherà tra loro tutti i piani.

Gli appartamenti posti al piano secondo sono collegati al piano sottotetto (terzo) anche mediante scala interna agli appartamenti (ad oggi non ancora realizzata).

Al piano interrato è predisposto un locale per centrale termica comune.

Il complesso è in corso di costruzione ed ha struttura in muratura e cemento armato, copertura in legno con manto di tegole in cotto, lattonerie in rame, solai in laterocemento; mancano l'isolamento delle pareti perimetrali, si dovranno verificare le conformità degli isolamenti di copertura e dei solai.

Gli impianti sottotraccia sono realizzati limitatamente alla parte idraulica, escluso l'impianto di riscaldamento a pavimento, ed alla parte elettrica per la sola messa in opera di scatolette e cavidotti.

Il piano interrato avrà altezza al finito pari a m 2,80, il piano terra, primo e secondo pari a m 2,70, mentre il piano sottotetto ha tetto a vista.

Al piano interrato va evidenziata la presenza di infiltrazioni dal sottosuolo anche in periodo non piovoso, motivo per il quale è necessario che il cantiere continui ad essere dotato della corrente necessaria a mantenere in funzione la pompa di sollevamento posizionata nel corsello box. Di questa criticità si dovrà tener conto nei progetti di completamento dell'edificio.

Per poter identificare la superficie commerciale delle porzioni di valore omogeneo utili all'identificazione del valore complessivo, procedo assumendo le dimensioni riscontrate nelle pratiche edilizie.

Nella stima terrò in considerazione anche le porzioni indicate quali bene comune.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

piano interrato

superficie non residenziale mq $362,00 \times 0,50 =$ mq 181,00

piano terra

sup. locali principali (unità abitative) mq $141,00 \times 1,00 =$ mq 141,00

portico mq $6,00 \times 0,33 =$ mq 1,98

terrazzo mq $54,00 \times 0,33 =$ mq 17,82

parti comuni "chiuse" mq $40,00 \times 0,50 =$ mq 20,00

parti comuni "aperte" mq $103,00 \times 0,33 =$ mq 33,99

area esterna comune mq $240,00 \times 0,10 =$ mq 24,00

piano primo

sup. locali principali (unità abitative) mq $230,00 \times 1,00 =$ mq 230,00

balcone mq $42,00 \times 0,25 =$ mq 10,50

terrazzo mq $39,00 \times 0,33 =$ mq 12,87

parti comuni "chiuse"	mq 21,00 x 0,50= mq 10,50
<u>piano secondo</u>	
sup. locali principali (unità abitative)	mq 230,00 x 1,00= mq 230,00
balcone	mq 42,00 x 0,25= mq 10,50
terrazzo	mq 39,00 x 0,33= mq 12,87
parti comuni "chiuse"	mq 21,00 x 0,50= mq 10,50
<u>piano terzo</u>	
sup. locali principali (unità abitative)	mq 95,00 x 1,00= mq 95,00
balcone	mq 34,00 x 0,25= mq 8,50
parti comuni "chiuse"	mq 26,00 x 0,50= mq 13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	= mq 1.064,03

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B"";
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";
- per immobili abitabili in buono stato intende "immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con

impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;

- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento del compendio immobiliare di cui trattasi nella “categoria” nuovi/ristrutturati, in quanto il compendio immobiliare è ancora in corso di costruzione.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale del compendio immobiliare, in Tradate, pari a quello medio tra il massimo (€/mq 1.850,00) ed il minimo (€/mq 1.500,00) censito per gli immobili nuovi/ristrutturati che indico in €/mq 1.675,00 $((1.500,00+1.850,00)/2)$; da tale valore va detratto il 35% per le opere mancanti in riferimento allo stato del cantiere, oltre al 20% quale deprezzamento in ragione dei costi da sostenere per la riattivazione del cantiere.

Pertanto esprimo il più probabile valore di mercato al mq commerciale pari ad €/mq 753,75 $(€/mq 1.675,00 - 35\% - 20\%)$ arrotondato in €/mq 750,00.

PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA

$1.064,03 \text{ mq} \times €/mq 753,75 = € 802.012,61$

Adeguamenti e correzioni della stima

- Non ritengo di attribuire ai beni una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto i beni fanno parte di un complesso immobiliare non ancora completato (considerato alla stregua di un cantiere in corso), di cui ho già tenuto conto nella valutazione complessiva.

- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo alla società debitrice; al momento del sopralluogo le unità immobiliari, non completate, sono risultate libere, pertanto possono considerarsi "libere al decreto di trasferimento".
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Resteranno a carico dell'acquirente il vincolo indicato ai punti 4.1 e 4.2 derivante dalla costituzione di vincolo non edificandi in riferimento all'edificio in corso di costruzione. Per tale vincolo non ritengo di attribuire nessun minor valore.
- Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso costituito da più unità, che alla data odierna non risultano completate, pertanto non è ancora costituito un condominio e di conseguenza non sono presenti spese condominiali scadute.
- Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica, trattandosi di immobile in corso di costruzione, sostanzialmente è un cantiere. Al cantiere si è già attribuito un minor valore percentuale (-20%) per la quantificazione di massima dei costi complessivi per la riattivazione del cantiere, che tengano in considerazione anche gli oneri professionali, gli oneri comunali e gli arretrati dovuti al Comune di Tradate.

9 – Valutazione complessiva del bene.

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore dei beni pignorati sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.

- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 1 piano S1-T-1-2-3
categoria F/3

- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e terra, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 2 piano S1-T
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e primo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 3 piano S1-1
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato e primo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 4 piano S1-1
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 5 piano S1-2-3
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, secondo e terzo, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 6 piano S1-2-3
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 7 piano S1
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 8 piano S1
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

- sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 9 piano S1
categoria F/3
- unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 10 piano S1
categoria F/3
 - unità immobiliare (unità in corso di costruzione) posta al piano interrato, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 16 mapp. 8471 sub. 11 piano S1
categoria F/3
 - terreno su cui sorgono le unità immobiliari sopra identificate, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TR fg. 9 mapp. 8471
ente urbano sup. 775 mq

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 802.000,00** così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	802.012,61
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica	€	0,00
- arrotondamenti	- €	12,61

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad € **802.000,00** così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	802.012,61
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica	€	0,00
- arrotondamenti	- €	12,61

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, il seguente importo economico:

€ 802.000,00 (euro ottocentoduemila/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente, al creditore intervenuto ed alla parte debitrice mediante invio PEC.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – elaborato planimetrico identificante la suddivisione in subalterni;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Tradate;
- f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto di provenienza rep. 160408/35875 del 15/03/2011 Notaio Dott. Peronese Francesco;
- l** – verbali di sopralluogo;
- m** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali) trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);
- n** – prova dell'avvenuto invio al creditore precedente, al creditore intervenuto e al debitore (tramite PEC) di copia della perizia.