

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 193/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

creditori intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

debitore esecutato:
XXXXX XXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto A

di complessivi 2 lotti

TERRENO CON PICCOLO EDIFICIO

immobile sito in
GAVIRATE (VA), VIA MONCUCCO

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 5
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 6
3) STATO DI POSSESSO	pag 7
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 7
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 7
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 8
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 8
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 9
D) ELENCO ALLEGATI	pag 11

A) PREMESSA

Il Giudice Dott. Giacomo Puricelli, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 193/2021, promossa dal creditore procedente ██████████ ██████████ ██████████ contro **XXXXX XXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 29/06/22 (notificato mediante pec il 30/6) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita il 30/11/22; di conseguenza il termine per il deposito relazione 31/10/22.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 8/7/22 e risponde di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Premesso che:

- il pignoramento in oggetto comprendeva complessivi 12 immobili
- già in data 18/7/22, ancora prima del sopralluogo, il sottoscritto ha sottoposto con urgenza al legale del creditore procedente una serie di dubbi evidenti emersi con la semplice visione della documentazione catastale e di Google maps (immobile non più di proprietà, quota di comproprietà di strada privata senza alcun immobile di pertinenza, terreni di fatto non accessibili, ecc)
- dopo il primo sopralluogo parziale del 7/9/22 con il custode, sono stati confermati e riproposti i dubbi già esposti il 18/7 oltre ad altri di gravi difformità emersi con sopralluogo, a cui è seguito incontro con il creditore procedente ed il suo legale per meglio chiarire le problematiche
- da qui una lunga serie di ulteriori e complessi approfondimenti tecnici del sottoscritto e colloqui con gli u.t.c., relazioni esplicative mediante istanze al GE, udienze, decreti, proroghe, istanze di rinuncia parziale al pignoramento, comunicazioni mail e telefoniche con i legali, ecc.

A conclusione del complesso quadro sopra menzionato, il GE con udienza del 19/04/23, definisce gli immobili a cui limitare la perizia e stabilisce nuova udienza per 14/11/23 e di conseguenza data di invio e deposito della presente il 15/10/23.

Gli immobili oggetto di perizia passano dai 12 indicati nell'atto di pignoramento a 4, identificati nel pignoramento come immobili n. 3, 6a, 6b, 7 che il sottoscritto ha valutato di raggruppare in due lotti:

LOTTO A

Immobile 3, Gavirate (VA), via Moncucco snc, sez GA, fg 7, mapp. 7494

LOTTO B

Immobile 6a, Morazzone (VA), via Castronno, fg 7, mapp. 6404

Immobile 6b, Morazzone (VA), via Castronno 36a, fg 7, mapp. 6403 sub 3

Immobile 7, Morazzone (VA), via Castronno 36a, fg 7, mapp. 6403 sub 501

Oltre ai sopralluoghi del 7/9/22 e 22/12/22 (*allegati 1*), ai colloqui con il creditore procedente ed i legali, alla presenza in udienze e la stesura di relazioni esplicative atte ad esporre le problematiche sopra menzionate, si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati, in data 16/7/22 (*allegati dal 4 al 12 compresi*) mediante accesso online
- Comune di Morazzone (VA), Ufficio Tecnico, accesso atti richiesto il 29/8/22 ed effettuato in data 24/10/22 (*allegati dal 29 al 39 compresi*)
- Comune di Morazzone (VA), Ufficio Tecnico, incontro del 2/2/23
- Comune di Gavirate (VA), Ufficio Tecnico, accesso atti richiesto il 30/1/23 ed evasa il 12/4/23 (*allegati 23, 25 e 26*)
- Comune di Morazzone (VA), ufficio anagrafe, richiesta certificati del 3/10/23 a cui segue riscontro il 4/10/23 (*allegato 21*)
- Comune di Veduggio Olona (VA), ufficio anagrafe, richiesta certificato del 4/10/23 a cui segue riscontro il 5/10/23
- Comune di Cassano Magnago (VA), ufficio anagrafe, richiesta certificato del 5/10/23 a cui segue riscontro il 6/10/23 (*allegato 21*)
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3/10/2023, per ispezioni ipotecarie (*allegati dal 13 al 19 compresi*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere le presenti perizie (lotto A e B) che trasmette al debitore mediante raccomandata a.r. (*allegato 47*) e ai legali dei creditori mediante pec (*allegato 48*).

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegati 44 e 45*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza programmata.

B) INDICE SINTETICO

LOTTO A, CORPO unico: TERRENO CON ANNESSO PICCOLO EDIFICIO

1) Dati Catastali

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA), codice D946

Lotto: A

Corpo: unico

Categoria: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. (D/7)

Dati catastali: catasto fabbricati, sez. urb. GA, fg 7, **mapp. 7494**

2) Possesso

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Accessibilità: no

4) Creditori Iscritti

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Moncucco snc, Gavirate (VA)

Lotto: A

Corpo: unico

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile (*allegato 20*)

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO A, CORPO unico **TERRENO CON ANNESSO PICCOLO EDIFICIO**

via Moncucco snc, Gavirate (VA), codice D946
catasto fabbricati, sez. urb. GA, fg 7, **mapp. 7494** (*allegati 4, 5 e 6*)

Descrizione:

Terreno con accesso dalla via Moncucco e annesso piccolo edificio disposto su due livelli, oltre a tettoia da demolire

Quota e tipologia del diritto:

UNITA' INTESTATA AL SOGGETTO DEBITORE, XXXXX XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXX in via XXXXXX XX, in separazione dei beni (*allegato 21*)

Pignoramento: la piena proprietà a favore di [REDACTED] e creditori intervenuti

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXX in via XXXXXX XX, in separazione dei beni (*allegato 21*)

Descrizione da visura catastale:

Comune di Gavirate (VA), codice D946

Terreno con annesso piccolo edificio disposto su due livelli: sez. urb. GA, fg 7, mapp. 7494, piano T-1, categoria D/7, superficie catastale 195 mq, rendita € 155,00 (*allegati 4, 5 e 6*)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2019 Pratica n. VA0038755 in atti dal 14/03/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16488.1/2019)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/03/2019 Pratica n. VA0039982 in atti dal 19/03/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 432.1/2019)

Dati di classamento:

1) dal 23/05/2017 al 14/03/2019

immobile predecessore, mapp 7427, categoria F/6

COSTITUZIONE del 23/05/2017 Pratica n. VA0061098 in atti dal 23/05/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VA0060532 DEL 22/05/2017 (n. 60532.1/2017)

2) dal 14/03/2019 al 19/03/2019

immobile attuale, mapp 7494, categoria F/6

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2019 Pratica n. VA0038755 in atti dal 14/03/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16488.1/2019)

3) dal 19/03/2019 al 09/03/2020

immobile attuale, mapp 7494, categoria C/2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/03/2019 Pratica n. VA0039982 in atti dal 19/03/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 432.1/2019)

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it

4) dal 09/03/2010

immobile attuale, mapp 7494, categoria D/7

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2020 Pratica n. VA0026247 in atti dal 09/03/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10104.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. VA0030733 del 10/04/2020

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 4*), planimetria (*allegato 6*) da nord in senso orario: via Moncucco, mapp 6916, 6924, 3154, 7426

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 2*) l'unità è stata verificata con rilievo sommario del fabbricato ed il suo posizionamento che è da ritenersi conforme.

Non è stato possibile verificare la dimensione dell'area di pertinenza a sud per via della forte pendenza, presenza di vegetazione ed ampie dimensioni.

Il confine ad ovest non è individuato in loco, in particolare a nord-ovest, corrispondente all'ingresso carrabile dalla via Moncucco realizzato in comune al mapp. 7426 al quale, l'immobile oggetto di pignoramento concede il passaggio carrabile.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 2*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

L'immobile della presente perizia è ubicato nel comune Gavirate, in provincia di Varese, ad ovest del capoluogo e a circa 10 km dallo stesso (*allegato 2*); ha circa 10.000 abitanti ed è posizionato a 250 mt di quota.

Posto lungo la strada provinciale che collega Varese a Laveno (13 km), a 14 km dall'autostrada A8, 65 km dal centro di Milano, 18 km dall'autostrada A26 e 21 km dal confine Svizzero di Gaggiolo.

Il comune di Gavirate include una porzione di costa del lago di Varese, meta turistica anche straniera e punto di riferimento mondiale per canottaggio anche agonistico ai massimi livelli.

Gran parte del territorio è pianeggiante con lieve dislivello verso il lago ma include anche una porzione boschiva a nord della linea ferroviaria, verso il massiccio del Campo dei Fiori.

Si trovano numerosi edifici residenziali ma anche commerciali di piccola e grande distribuzione oltre a una zona industriale

Il paese è servito da asilo nido, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria ed alcuni indirizzi di scuola superiore; per altre occorre spostarsi a Varese, idem per alcuni corsi universitari.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Cittiglio (8 km) e Varese (12 km)

Il comune è servito dalla linea ferroviaria, la cui stazione è a soli 750 mt dall'edificio, ed unisce Varese (da cui poter raggiungere Milano) a Laveno sul Lago Maggiore (da cui poter cambiare per Luino e la Svizzera o attraversare il lago mediante i traghetti).

E' in oltre servito dalla linea autobus proveniente da Varese e diretto ad Ispra-Angera-Sesto Calende.

L'immobile è posizionato nelle vicinanze del centro paese.

Dettagli relativi all'immobile nel paragrafo 8.

E' possibile avere un buon inquadramento dell'immobile tramite la documentazione fotografica (*allegato 2*) e catastale (*allegati 4, 5 e 6*) e progetto comunale (*allegati 14 e 15*).

Inquadrati dal PGT vigente in "AMBITO T1 DELLA CITTA' STORICA" Con indicazioni agli art. da

89 a 92 delle Norme Tecniche (*allegato 22*).

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (*22/12/22*) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo il rilievo metrico di massima dell'edificio e del suo posizionamento dal confine nord ed est, a vista e fotografico anche aereo mediante drone (*allegato 2*).

L'immobile è complessivamente in stato di abbandono, in particolare il piccolo edificio.

L'unica porzione in buono stato è la recente recinzione e cancello carrabile verso la via Moncucco, in quanto concretamente in uso al confinante mapp. 7426, come da autorizzazione edilizia in sanatoria (*allegato 26*) ed evidenziato graficamente nell'ultima immagine della documentazione fotografica (*allegato 2*).

L'unità periziata e pignorata risulta intestata all'esecutato (*allegato 5*) ma ad oggi di libero accesso al confinante mapp. 7426 in quanto priva di recinzione fra i due mappali.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile del 1/10/21 - *allegato 20*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3/10/23 (*allegato 13 e 14*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 845/543 del 18/1/2021**, preliminare di compravendita notaio Atzori Flaviano, repertorio 19713/18177 del 15/01/2021 (*allegato 13 e 14*)
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 19438/13740 del 27/9/21** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 4/8/21 rep. N. 1597 Tribunale di Varese, a favore ██████████ ██████████, contro il debitore esecutato, per gli immobili oggetto della presente
RESTRIZIONE DI BENI con nota n. 1477 del 19/04/2023 (*allegato 13*)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'immobile non è in contesto condominiale

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili e costi eventuali modifiche:

Il terreno è accessibile solo alla zona di ingresso carrabile mediante l'auto.

Il restante terreno e l'edificio no.

Non ha logicità in questo contesto, in questa fase e queste condizioni di degrado valutare opere di adeguamento.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'immobile non è in contesto condominiale

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI
Email: info@studiogeometraautelli.com
Pec: luca.autelli@geopec.it

Non esistente e non necessaria

5.5 Certificazione impianti:

Impianti non esistenti.

5.6 Avvertenze ulteriori:

Come già descritto nei precedenti paragrafi, l'unica porzione in buono stato è la recente recinzione e cancello carrabile verso la via Moncucco, in quanto concretamente in uso al confinante mapp. 7426, come da autorizzazione edilizia in sanatoria (*allegato 26*) ed evidenziato graficamente nell'ultima immagine della documentazione fotografica (*allegato 2*).

L'edificio, anche se regolarmente accatastato non risulta autorizzato o dichiarato al comune (*allegato 23*) ma non richiede progetto di sanatoria, come descritto al paragrafo 7.

Si segnala la presenza di copertura in lastre in pessime condizioni (*allegato 2*), presumibilmente contenenti amianto ma da verificare con eventuale indagine di laboratorio.

Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) si segnala anche la presenza di una tettoia posticcia, anch'essa con lastre presumibilmente contenenti amianto. Questa tettoia non è sanabile né accatastata ed occorre demolirla.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla visura catastale (*allegato 5*), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 20*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Dal 10/06/2015 proprietà del soggetto esecutato mediante atto di compravendita repertorio 46163/38362 del notaio Candore Carmelo di Arcisate, trascritto a Varese 17/06/2015 ai numeri 8301/5803 da [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a [REDACTED] la proprietà è pervenuta per la quota di 4/6 per successione legittima [REDACTED] denuncia di successione registrata a Gavirate il 30/1/1998 al numero 11 e volume 605 e trascritta a Varese il 14/9/2000 ai numeri 14352/9113. Accettazione tacita d'eredità trascritta il 17/6/2015 ai numeri 8302/5807, repertorio 46163/38362 del notaio Candore Carmelo di Arcisate

per la quota di 2/6 in forza dell'atto di cessione di quote del 25/3/1972, repertorio 4321 del notaio Mario Ventura di Castellanza, registrato a Busto Arsizio il 12/4/1972 al numero 7065 volume 268, trascritto a Varese il 26/4/1972 ai numeri 4163/3554.

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. di Gavirate il 30/1/23 ed evasa solo il 12/4/23 dopo solleciti.

Come dichiarato nella mail pec dall'u.t.c. (*allegato 23*) non risultano pratiche edilizie legate al piccolo edificio ma hanno invece inoltrato mediante pec:

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE N. 8 DEL 7/6/22 (*allegato 25*)

riguardante la recinzione con cancello lungo la via Moncucco, inviata al debitore esecutato ed al vicino, proprietario del mapp. 7426

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 29/2022 (*allegato 26*)

riguardante la recinzione con cancello lungo la via Moncucco, conseguente al sopra menzionato decreto di demolizione, intestata al debitore esecutato ed al vicino, proprietario del mapp. 7426

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Inquadrati dal PGT vigente in ambito “TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA” con indicazioni all’art 38.1 delle Norme Tecniche (*allegato 22*).

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 2*) l’unità è stata verificata con rilievo sommario del fabbricato ed il suo posizionamento che è da ritenersi conforme.

Non è stato possibile verificare la dimensione dell’area di pertinenza a sud per via della forte pendenza, presenza di vegetazione ed ampie dimensioni.

Il confine ad ovest non è individuato in loco, in particolare a nord-ovest, corrispondente all’ingresso carrabile dalla via Moncucco realizzato in comune al mapp. 7426 al quale, l’immobile oggetto di pignoramento deve concederne il passaggio carrabile.

Non è necessaria la variazione

7.4 Conformità edilizia

PICCOLO EDIFICIO

Come dichiarato nella mail pec dall’u.t.c. (*allegato 23*) non risultano pratiche edilizie legate al piccolo edificio accatastato nel 2017 ma da colloquio telefonico con l’u.t.c. è emerso che:

- con le vigenti norme di PGT non sarebbe sanabile (*allegato 22*)
- non si conosce l’anno di costruzione
- nel 1967 il comune di Gavirate non disponeva di strumento urbanistico
- visualizzando le fotografie aeree del 1953, disponibili online sul sito cartografico Svizzero, si distingue il piccolo edificio (*allegato 24*)

In conseguenza a ciò il responsabile dell’ufficio tecnico ha confermato che la foto aerea del 1953 sopra menzionata (*allegato 24*) è sufficiente a comprovare l’esistenza ante PRG e di conseguenza non è richiesta alcuna sanatoria.

TETTOIA

Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) si segnala anche la presenza di una tettoia posticcia, con lastre presumibilmente contenenti amianto (salvo eventuale verifica di laboratorio). Questa tettoia non è sanabile ne accatastata ed occorre demolirla.

RECINZIONE E CANCELLO

Dopo l’ordinanza di demolizione (*allegato 25*) è stata sanata (*allegato 26*)

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) e catastale (*allegati 4 e 6*), si tratta di un terreno, in buona parte boschivo e forte pendenza, con accesso carrabile dalla via Moncucco mediante cancello di nuova realizzazione (*allegato 26*), in uso comune con il confinante mapp 7426; quest’ultimo ha l’onere del collegamento elettrico per la motorizzazione. All’interno del terreno pignorato è inserito un piccolo edificio in muratura, dimensioni esterne circa 4,90x3,80 mt., costituito da piano seminterrato e secondo livello fuori terra, solaio in putrelle e calcestruzzo, copertura in legno e manto in lastre con probabile presenza di amianto

(verificabile solo con esame di laboratorio). Il tutto in stato di abbandono e cattive condizioni generali, privo di impianti.

Alle spalle di questo edificio, parzialmente nascosto dalla vegetazione, anche una tettoia posticcia realizzata con struttura di legno e metallo e lastre con probabile presenza di amianto (verificabile solo con esame di laboratorio). Questa tettoia non è regolare e nemmeno sanabile, quindi da demolire.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano prevalentemente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni.

Le due fonti utilizzate sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e **camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

Si sottolinea che non si è tenuto conto della categoria d'uso catastale D/7 come da visura (*allegato 5*), poiché non reale, trattandosi di deposito rurale abbandonato; infatti dal 2019 al 2020 ha subito ben tre passaggi catastali da F/6, C/2 e D/7.

La scelta operata è stata invece quella dell'uso residenziale in stato di abbandono/da ristrutturare ed applicare coefficienti di riduzione delle superficie in funzione all'uso, per definire una possibile superficie commerciale (20% per l'immobile e 2% per il terreno).

Queste i listini in uso:

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2022 (*allegato 40*), Comune di Gavirate, "zona centrale", codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, prezzo variabile da 1.000 a 1.400,00 €/mqc per stato di conservazione "normale"
- b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2022 (*allegato 41*), per il comune di Gavirate, unità abitative, valori variabili da 900 a 1.300 €/mqc per la tipologia "abitabili in buono stato" e da 500 a 700 €/mqc per la tipologia "da ristrutturare"

Da analisi dei prezzi di cui sopra si deduce che i listini sono allineati per la categoria "normale" ed "abitabili in buono stato", di conseguenza si può dedurre che la tipologia "da ristrutturare" del listino CC.VA sia congruo. I valori di quest'ultima variano da 500 a 700 €/mqc, **per quanto in oggetto si ritiene congruo valutare 500 €/mqc**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che la planimetria catastale.

EDIFICIO

Superficie reale: $(4,90 \times 3,80) \times 2$ livelli = 37,24 mq (da rilievo)

Superficie commerciale: 37,24 mq $0,20 = 7,45$ mqc

TERRENO

Superficie reale: 1.575 mq (da planimetria catastale)

Superficie commerciale: 1.575 mq $0,02 = 31,50$ mqc

Superficie commerciale complessiva: $.7,45 + 31,50 = 38,95$ mqc arrotondato a **39,00 mqc**

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:
 $39,00 \text{ mqc} \times 500,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 19.500$ (€ diciannovemilacinquecento/00)

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 19.500,00 = _____ € 975,00 +

- b) spese per demolizione tettoia non sanabile
(paragrafo 7.3 e 7.4) _____ € 1.500,00 =

TOTALE DETRAZIONI _____ **€ 2.475,00**

VALORE "LOTTO A" AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 19.500,00 - € 2.475,00 = € 17.025 arrotondato a _____ **€ 17.000,00**
€ diciassettemila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) verbale di sopralluogo del custode GIVG
- all. 2) documentazione fotografica (lotto A)
- all. 3) documentazione fotografica (lotto B)
- all. 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa (lotto A)
- all. 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura (lotto A)
- all. 6) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria (lotto A)
- all. 7) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa (lotto B)
- all. 7b) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: elaborato planimetrico (lotto B)
- all. 8) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp 6404 (lotto B)
- all. 9) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp 6403 sub 3 (lotto B)
- all. 10) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria mapp 6403 sub 3 (lotto B)
- all. 11) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp 6403 sub 501 (lotto B)
- all. 12) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria mapp 6403 sub 501 (lotto B)
- all. 13) ispezione ipotecaria (lotto A)
- all. 14) ispezione ipotecaria, nota 1, preliminare (lotto A)
- all. 15) ispezione ipotecaria mapp 6404 (lotto B)
- all. 16) ispezione ipotecaria mapp 6404, nota 1, servitù (lotto B)
- all. 17) ispezione ipotecaria mapp 6403 sub 3 (lotto B)
- all. 18) ispezione ipotecaria mapp 6403 sub 3, nota 5, preliminare (lotto B)
- all. 19) ispezione ipotecaria mapp 6403 sub 501 (lotto B)
- all. 20) certificazione notarile

- all. 21) certificati anagrafici
- all. 22) PGT Gavirate (lotto A)
- all. 23) pec u.t.c. di Gavirate (lotto A)
- all. 24) confronto fotografie aeree del 1953 ed odierne (lotto A)
- all. 25) ordinanza di demolizione recinzione (lotto A)
- all. 26) sanatoria recinzione (lotto A)
- all. 27) PGT ██████████ (lotto B)
- all. 28) fotografia aerea da drone con indicazione porzione da demolire e ripristinare (lotto B)
- all. 29) DIA 38/06, costruzione (lotto B)
- all. 30) DIA 56/06, recinzione (lotto B)
- all. 31) voltura (lotto B)
- all. 32) denuncia c.a. (lotto B)
- all. 33) sostituzione DL (lotto B)
- all. 34) sanatoria 63/07 (lotto B)
- all. 35) DIA 47/08, variante (lotto B)
- all. 36) DIA 76/08, sanatoria (lotto B)
- all. 37) DIA 52/09, recinzione (lotto B)
- all. 38) violazione edilizia (lotto B)
- all. 39) agibilità (lotto B)
- all. 40) prezzi OMI (lotto A)
- all. 41) prezzi CCVA (lotto A)
- all. 42) prezzi OMI (lotto B)
- all. 43) prezzi CCVA (lotto B)
- all. 44) perizia **LOTTO A** in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 45) perizia **LOTTO B** in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 46) check list documentazione
- all. 47) ricevuta di invio copia cartacea relazione al debitore
- all. 48) e-mail PEC di inoltro relazione ai legali dei creditori

Luvinate, 11 ottobre 2023

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli