

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]

debitore esecutato:
XXXXX XXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto B

di complessivi 2 lotti

**EDIFICIO RESIDENZIALE CON
GIARDINO DI PERTINENZA E VIALE COMUNE**

immobile sito in
MORAZZONE (VA), VIA CASTRONNO 36a

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 7
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 7
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 12
3) STATO DI POSSESSO	pag 12
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 12
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 14
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 14
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 15
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 18
D) ELENCO ALLEGATI	pag 21

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 B, CORPO 1 (immobile 6a nell'atto di pignoramento): VIALE DI ACCESSO

1) Dati Catastali

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA), codice F711
Lotto: B
Corpo: 1
Categoria: Area urbana (F/1)
Dati catastali: catasto fabbricati, fg 7, **mapp. 6404**

2) Possesso

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori intervenuti: [REDACTED]

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)
Lotto: B
Corpo: 1
Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile (*allegato 20*)

**LOTTO B, CORPO 2 (immobile 6b nell'atto di pignoramento):
AUTORIMESSA**

1) Dati Catastali

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA), codice F711

Lotto: B

Corpo: 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6)

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 7, **mapp. 6403, sub. 3**

2) Possesso

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 2

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 2

Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 2

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 2

Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Castronno snc, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 2

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

**LOTTO B, CORPO 3 (immobile 7 nell'atto di pignoramento):
EDIFICIO RESIDENZIALE**

1) Dati Catastali

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA), codice F711

Lotto: B

Corpo: 3

Categoria: abitazioni di tipo civile (A/2)

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 7, mapp. 6403, sub. 501

2) Possesso

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Castronno 36a, Morazzone (VA)

Lotto: B

Corpo: 3

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

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO B, CORPO 1 (immobile 6a nell'atto di pignoramento): VIALE DI ACCESSO

via Castronno snc, Morazzone (VA), codice F711
catasto fabbricati, fg 7, **mapp 6404** (*allegati 7 e 8*)

Descrizione:

Viale di accesso, sterrato e pianeggiante, che unisce la via Castronno all'edificio pignorato (corpo 6a e 7); sul medesimo grava la servitù di passo pedonale e carrabile di altri immobili (*allegato 16*)

Quota e tipologia del diritto:

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

Descrizione da visura catastale:

Comune di Morazzone (VA), codice F711

Area urbana: fg 7, mapp. 6404, piano T, categoria F/1, consistenza 316 mq (*allegati 7 e 8*)

Dati derivanti da (*allegato 8*):

- VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 7/408/1 7/408/2 (n. G06104.1/1999)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2008 Pratica n. VA0032498 in atti dal 31/01/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1633.1/2008)
- VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114712 in atti dal 10/04/2008 VARIATO PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 5750.1/2008)
- Variazione del 10/04/2008 Pratica n. VA0114733 in atti dal 10/04/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5752.1/2008)

Dati di classamento (*allegato 8*):

1) dal 30/11/1999 al 31/01/2008

immobile predecessore, mapp 401, sub 501, categoria C/2

VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 7/408/1 7/408/2 (n. G06104.1/1999)

2) dal 31/01/2008 al 10/04/2008

immobile predecessore, mapp 6348, categoria C/2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2008 Pratica n. VA0032498 in atti dal 31/01/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1633.1/2008)

3) dal 10/04/2008 al 10/04/2008

immobile predecessore, mapp 6348, sub 501, categoria F/1
VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114712 in atti dal 10/04/2008 VARIATO PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 5750.1/2008)

4) dal 10/04/2008

immobile attuale, mapp 6404, categoria F/1, consistenza 316 mq
VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114733 in atti dal 10/04/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5752.1/2008)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 7*), da nord in senso orario:
mapp 407, 6401, 6466, 613, via Castronno, 6405, 6400, 6403

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) l'unità è stata visionata e documentata mediante fotografie da terra ed aeree mediante drone, risultando coerente nella forma, nell'uso e nei confini con quanto rappresentato in mappa.

LOTTO B, CORPO 2 (immobile 6b nell'atto di pignoramento):
AUTORIMESSA

via Castronno snc, Morazzone (VA), codice F711
catasto fabbricati, fg 7, mapp. 6403, sub. 3 (allegati 7, 7b, 9 e 10)

Descrizione:

Identificato al catasto e nei progetti comunali come autorimessa a servizio dell'abitazione di cui al corpo 3; di fatto trasformata senza autorizzazioni ad estensione del locale soggiorno di quest'ultimo.

Illecito sanabile e da sanare come descritto al paragrafo 7.4.

Quota e tipologia del diritto:

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

Descrizione da visura catastale:

Comune di Morazzone (VA), codice F711

Autorimessa: fg 7, mapp. 6403, sub 3, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq (allegati 7, 7b, 9 e 10)

Dati derivanti da (allegato 9):

- VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114733 in atti dal 10/04/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5752.1/2008)

Dati di classamento (allegato 9):

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2009 Pratica n. VA0113348 in atti dal 10/04/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11810.1/2009)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (allegato 7) ed elaborato planimetrico (allegato 7b), da nord in senso orario: mapp 6403 sub 501 sui quattro lati

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (allegato 1 e 3) l'autorimessa NON E' ESISTENTE poiché di fatto trasformata, senza autorizzazioni, ad estensione del locale soggiorno dell'abitazione di cui al corpo C.

Illecito sanabile e da sanare come descritto al paragrafo 7.4.

**LOTTO B, CORPO 3 (immobile 7 nell'atto di pignoramento):
EDIFICIO RESIDENZIALE**

via Castronno 36a, Morazzone (VA), codice F711
catasto fabbricati, fg 7, mapp. 6403, sub. 501 (allegati 7, 7b, 11 e 12)

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su tre livelli: seminterrato, terra e sottotetto.
Oltre ad area esterne di pertinenza.
Presenta diffusi illeciti edilizi in parte da sanare ed in parte da ripristinare mediante opere anche complesse, come descritto al paragrafo 7.4.

Quota e tipologia del diritto:

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

Descrizione da visura catastale:

Comune di Morazzone (VA), codice F711
Abitazione: fg 7, mapp. 6403, sub 501, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 86 mq, escluso aree scoperte 86 mq (allegati 7, 7b, 11 e 12)

Dati derivanti da (allegato 11):

- 1) dal 30/11/1999 al 31/01/2008
immobile predecessore, mapp 408, sub 501, categoria C/2
VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE
AFFERENTI A 7/408/1 7/408/2 (n. G06104.1/1999)
- 2) dal 31/01/2008 al 10/04/2008
immobile predecessore, mapp 6348, categoria C/2
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2008 Pratica n. VA0032498 in atti dal
31/01/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1633.1/2008)
- 3) dal 10/04/2008 al 10/04/2008
immobile predecessore, mapp 6348, sub 501, categoria F/1, consistenza 2070 mq
VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114712 in atti dal 10/04/2008 VARIATO PER DE-
MOLIZIONE TOTALE (n. 5750.1/2008)
- 4) dal 10/04/2008 al 14/10/2008
immobile predecessore, mapp 6403, sub 1, categoria A/2
VARIAZIONE del 10/04/2008 Pratica n. VA0114733 in atti dal 10/04/2008 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 5752.1/2008)
- 5) dal 14/10/2008 al 01/10/2009
immobile attuale, mapp 6403, sub 501, categoria A/2
AMPLIAMENTO del 14/10/2008 Pratica n. VA0316059 in atti dal 14/10/2008 AMPLIAMENTO
(n. 34954.1/2008)

6) dal 01/10/2009

immobile attuale, mapp 6403, sub 501, categoria A/2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 Pratica n. VA0306021 in atti dal
01/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46998.1/2009)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 7*) ed elaborato planimetrico (*allegato 7b*), da nord in senso orario: mapp 6404, 6403 sub 511, 409, 405, 2599, 407

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) l'immobile presenta una serie di difformità rispetto all'attuale accatastamento, per altro differente da quello depositato in comune sei mesi prima con la pratica di agibilità (*allegato 39*).

Il dettaglio degli illeciti è ampiamente descritto al paragrafo 7.4

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 3*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

L'immobile della presente perizia è ubicato nel comune di Morazzone, in provincia di Varese, ad sud del capoluogo e a circa 8 km dallo stesso (*allegato 3*); ha circa 4.000 abitanti ed è posizionato a 400 mt di quota.

Posto a 4 km dall'autostrada A8, 50 km dal centro di Milano, 11 km dall'autostrada A26, 32 km dall'aeroporto di Malpensa, 9 km dal lago di Varese, 20 km dal lago Maggiore e 17 km da dal confine Svizzero di Gaggiolo.

Il territorio comunale è sostanzialmente pianeggiante ed edificato per circa due terzi, prevalentemente nella zona centrale.

Si trovano perlopiù edifici residenziali, quasi tutti di dimensioni contenute, realizzati in varie epoche. Sono presenti anche edifici industriali e commerciali.

Il paese è servito da asilo nido privato, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria.

Alcuni indirizzi di scuola superiore si trovano nella vicina e confinante Gazzada, a Gallarte o a Varese, dove sono disponibili anche alcuni corsi universitari.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Varese (7 km) e a Gallarate (14 km).

Il comune è servito alla linea autobus proveniente da Varese e diretto a Castelseprio.

L'immobile è posizionato nelle zona sud del territorio comunale, a 350 mt dalla strada principale che attraversa il paese da nord a sud, a 1,2 km dal municipio e 650 mt dalla chiesa cattolica parrocchiale.

Dettagli relativi all'immobile nel paragrafo 8.

E' possibile avere un buon inquadramento degli immobili tramite la documentazione fotografica (*allegato 3*) e catastale (*allegati dal 7 al 12 compreso*) e progetti comunali (*allegati dal 29 al 39 compreso*).

Inquadrati dal PGT vigente (*allegato 27*) in ambito B2 - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' ed una porzione di giardino (incluso una porzione di edificio non sanabile e da demolire) in ambito E – AREE AGRICOLE.

Le indicazioni sono contenute agli art. da 39 a 47 delle Norme Tecniche (*allegato 27*).

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (07/09/22) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo il rilievo metrico di massima dell'edificio, a vista e fotografico anche aereo mediante drone (*allegato 2*).

Le unità periziate e pignorate risultano intestate esclusivamente all'esecutato in separazione dei beni (*allegati 8, 9 e 11*) ed occupate dal medesimo e dalla sua famiglia, come indicato nei certificati anagrafici (*allegato 21*).

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 (*allegati dal 15 al 19 compreso*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

CORPO1, MAPP. 6404, IMMOBILE 6a DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- a) **TRASCRIZIONE N. GENERALE 16846 E PARTICOLARE 10481 del 24/7/08**, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, notaio Piatti Guglielmo, repertorio 25482/9253 del 16/7/08.
Servitù di passo pedonale e carraio con ogni compatibile mezzo e posa servizi nel sottosuolo; l'esecutato è parte servente.
(allegato 15 e 16)
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 12426 E PARTICOLARE 8745 del 20/7/12** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 22/06/12 rep. N. 3313 Tribunale di Varese.
CANCELLATO con nota n. 490 del 17/3/14
(allegato 15)
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 19438 E PARTICOLARE 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 19/4/23
(allegato 15)

CORPO 2, MAPP. 6303 SUB 3, IMMOBILE 6b DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- a) **ISCRIZIONE N. GENERALE 12975 E PARTICOLARE 3132 del 13/7/10**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Gian Carlo, repertorio 76569/16098 del 24/6/10.
(allegato 17)
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 12426 E PARTICOLARE 8745 del 20/7/12** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 22/6/12 rep. N. 3313 Tribunale di Varese.
CANCELLATO con nota n. 490 del 17/3/14
(allegato 17)
- c) **ISCRIZIONE N. GENERALE 19937 E PARTICOLARE 3016 del 02/11/17**, ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate, repertorio 2601/11717 del 31/10/17.
CANCELLATO con nota n. 2108 del 17/8/20
(allegato 17)
- d) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 19438 E PARTICOLARE 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 19/4/23
(allegato 17)
- e) **TRASCRIZIONE N. GENERALE 23279 E PARTICOLARE 16486 del 10/11/21**, atto tra vivi preliminare di compravendita, pubblico ufficiale Colianni Faustino, repertorio 13310/8889 del 8/1/21
(allegato 17 e 18)

CORPO 3, MAPP. 6303 SUB 501, IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- a) **ISCRIZIONE N. GENERALE 12975 E PARTICOLARE 3132 del 13/7/10**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Gian Carlo, repertorio 76569/16098 del 24/6/10.
(allegato 19)
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 12426 E PARTICOLARE 8745 del 20/7/12** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 22/6/12 rep. N. 3313 Tribunale di Varese.

CANCELLATO con nota n. 490 del 17/3/14
(allegato 19)

- c) **ISCRIZIONE N. GENERALE 19937 E PARTICOLARE 3016 del 02/11/17**, ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate, repertorio 2601/11717 del 31/10/17.
CANCELLATO con nota n. 2108 del 17/8/20
(allegato 19)
- d) **TRASCRIZIONE CONTRO N. GENERALE 19438 E PARTICOLARE 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 19/4/23
(allegato 19)
- e) **TRASCRIZIONE N. GENERALE 23279 E PARTICOLARE 16486 del 10/11/21**, atto tra vivi preliminare di compravendita, pubblico ufficiale Colianni Faustino, repertorio 13310/8889 del 8/1/21
(allegato 18 e 19)

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:

Attualmente il piano terra non è autonomamente raggiungibile a soggetti disabili su carrozzina per la presenza di passaggio pedonale su lastre di pietra e soprattutto due alzate in corrispondenza del marciapiede perimetrale.

Occorrerebbe realizzare una rampa esterna e la modifica del bagno per un costo complessivo indicativo di almeno € 15.000.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'immobile non è in contesto condominiale

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

E' stato redatto e depositato al comune con la documentazione di agibilità (allegato 39) scaduta il 17/06/2018.

5.5 Certificazione impianti:

Allegati alla documentazione di agibilità (allegato 39)

5.6 Avvertenze ulteriori:

Come meglio descritto nel punto 7.4, l'edificio presenta molte difformità urbanistiche, alcune gravi e non sanabili che richiederanno la demolizione oppure il ripristino, altre minori richiederanno una pratica di sanatoria.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (allegati 8, 9 e 11), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (allegato 20), si deduce e riassume quanto segue:

CORPO1, MAPP. 6404, IMMOBILE 6a DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

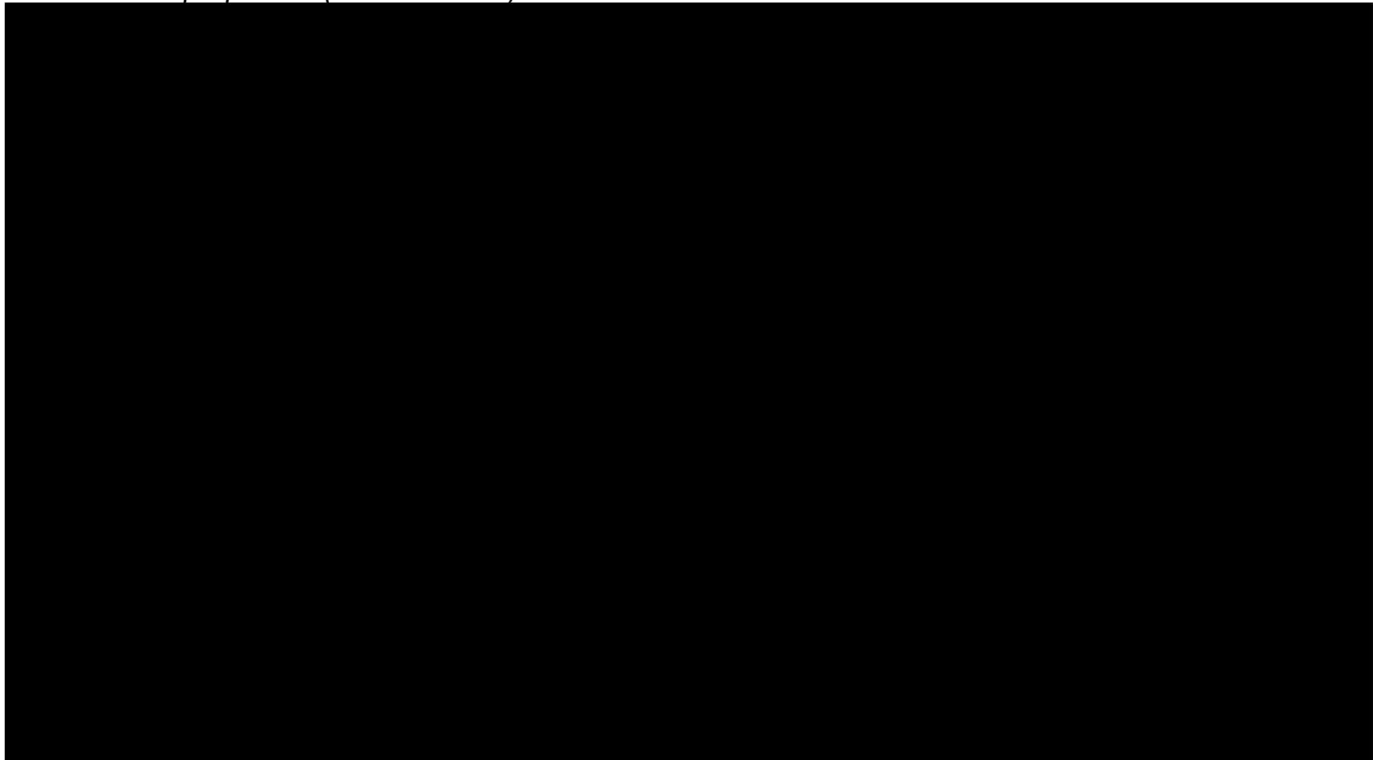
Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI
Email: info@studiogeometraautelli.com
Pec: luca.autelli@geopec.it

CORPO 2, MAPP. 6303 SUB 3, IMMOBILE 6b DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
CORPO 3, MAPP. 6303 SUB 501, IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Attuale proprietà:

Dal 8/9/06 proprietà del soggetto esecutato mediante atto di compravendita repertorio 19209/14838 del notaio Candore Carmelo di Arcisate, trascritto a Varese 12/9/06 ai numeri 21694/13176, da [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio):



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 Morazzone il 29/8/22 ed effettuato un lungo e complesso accesso atti il 24/10/22 (*allegati dal 29 al 39 compresi*); a questo è seguito, dopo numerosi solleciti e richieste, incontro per chiarimenti il 2/2/23.

L'u.t.c. ha vietato le fotocopie ai progetti ed obbligato ad eseguire solo fotografie, con tutti i limiti del caso in quanto a definizione, dettagli, distorsione ed eventuale lettura in scala degli elaborati grafici (ovviamente non fattibile).

Questo quanto visionato, fotografato e trasferito su file *pdf* allegati alla presente perizia:

DIA 38/2006 (*allegato 29*)

DIA 56/2006 (*allegato 30*)

VOLTURA PROPRIETA' (*allegato 31*)

DENUNCIA C.A. (*allegato 32*)

SOSTITUZIONE D.L. (*allegato 33*)

PdC IN SANATORIA 63/2007 (*allegato 34*)

DIA 47/2008 (*allegato 35*)

DIA 76/2008 PER SANATORIA (*allegato 36*)

DIA 52/2008 (*allegato 36*)

NOTIFICA DI VIOLAZIONE EDILIZIA (*allegato 38*)
AGIBILITA' (*allegato 39*)

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Inquadrati dal PGT vigente (*allegato 27*) in ambito B2 - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' ed una porzione di giardino (incluso una porzione di edificio non sanabile e da demolire) in ambito E – AREE AGRICOLE.

Le indicazioni sono contenute agli art. da 39 a 47 delle Norme Tecniche (*allegato 27*).

7.3 Conformità catastale

CORPO1, MAPP. 6404, IMMOBILE 6a DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) l'unità è stata visionata e documentata mediante fotografie da terra ed aeree mediante drone, risultando coerente nella forma, nell'uso e nei confini con quanto rappresentato in mappa.

Non è necessaria la variazione

CORPO 2, MAPP. 6303 SUB 3, IMMOBILE 6b DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) l'autorimessa NON E' ESISTENTE poiché di fatto trasformata, senza autorizzazioni, ad estensione del locale soggiorno dell'abitazione di cui al corpo C.

E' necessaria la variazione contestuale alla sanatoria e al ripristino dei manufatti

CORPO 3, MAPP. 6303 SUB 501, IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) l'immobile presenta una serie di difformità rispetto all'attuale accatastamento, per altro differente da quello depositato in comune sei mesi prima con la pratica di agibilità (*allegato 39*).

E' necessaria la variazione contestuale alla sanatoria e al ripristino dei manufatti

7.4 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo svoltosi il 22/12/22 (*allegato 1 e 3*) quanto visionato, fotografato e sommariamente rilevato, si è dimostrato in più aspetti vistosamente difforme dai progetti, sia sotto il profilo dell'utilizzo non conforme (locali agibili utilizzati come abitabili) che soprattutto edile.

Non sono stati riscontrati incrementi al sedime e ai volumi ma gli immobili hanno sicuramente almeno questi illeciti:

PIANO INTERRATO:

- locali esterni al sedime non più interrati come da sanatoria 76/08 (per altro respinta perché non sanabili) e realizzazione rampa esterna non dichiarata e non sanabile
- anche se locali non abitabili sono riscaldati mediante pannelli radianti ed utilizzati come "abitazione" autonoma con accesso esterno (irregolare) da locali irregolari di cui al punto precedente e da scala interna
- mancanza di una parete interna

PIANO TERRA:

- altezza interna dei locali 267 cm (comunque inferiore al 2% di tolleranza ammessa)
- autorimessa interna al sedime dell'edificio (corpo 2 della presente perizia) non realizzata o trasformata, successivamente al deposito di agibilità, ad ampliamento dell'adiacente soggiorno regolare; oltretutto con altezza ribassata a 238 cm mediante controsoffitto e sostituzione porta autorimessa con finestra. Alla stessa "autorimessa" probabilmente non è mai stato creato l'accesso carrabile.

PIANO SOTTOTETTO:

- i locali non abitabili sono riscaldati mediante pannelli radianti ed utilizzati a fini abitativi

- sono state realizzate tre finestre che in progetto dovevano essere finte (solo persiane in facciata)
- nel locale ripostiglio è stato realizzato un bagno
- locale guardaroba usato come studio/camera
- locale gioco bimbi usato come camera
- altezze interne superiori ai progetti in quanto non è stato realizzato il controsoffitto

E' assai probabile che fra le difformità elencate, molte siano state concepite ed eseguite fin da subito perché diversamente non realizzabili in fase successiva.

Di conseguenza la pratica di agibilità (*allegato 39*), redatta dal creditore procedente, potrebbe avere molte incongruenze.

Palese dimostrazione sono i locali interrati esterni al sedime, per i quali:

- il comune ha inoltrato verbale di violazione edilizia il 15/11/07 (*allegato 38*)
- l'esecutato il 3/10/08 ha depositato la pratica di sanatoria DIA 76/2008 (*allegato 36*) poi respinta dal comune il 3/10/08 in quanto in area agricola E
- il 15/6/09 il comune sollecitava il ripristino dei luoghi
- sempre del 3/10/08 anche il deposito dei documenti agibilità (*allegato 39*) nei quali, fra l'altro, appare una planimetria catastale in versione intermedia, poi variata sei mesi dopo, in ogni caso riportante i locali interrati di cui sopra non sanabili.

E' altresì chiaro che anche l'amministrazione comunale probabilmente ha commesso errori nel non proseguire con l'accertamento di demolizioni oltre che un auspicabile sopralluogo di verifica dell'intero immobile.

Fatte le premesse di cui sopra e consci del fatto che da progetto l'edificio era stato concepito come un bilocale di modeste dimensioni con ampi spazi accessori non abitabili sui tre livelli.

A seguito analisi dei progetti depositati e colloquio con l'u.t.c. del 2/2/23, pur sottolineando la complessità di valutazione preventiva anche per lo stesso ufficio tecnico e comunque la necessità, successivamente, di rianalizzare in dettaglio le questioni a carico dell'aggiudicatario e proprio tecnico incaricato, anche in funzione alle proprie esigenze e possibilità, è stato possibile delineare questo quadro di interventi risolutivi:

ATTIVITA' DA ESEGUIRE POICHE' NON SANABILI

- totale demolizione del volume interrato esterno al sedime dell'edificio, incluso fondazioni, rampa carrabile, rimozione di ogni macerie e ripristino con terreno di coltura (*allegato 28*)
- precludere l'utilizzo di riscaldamento al piano interrato e sottotetto
- al piano sottotetto ripristino dell'autorizzato, cioè controsoffitti, chiusura tre finestre e demolizione bagno
- demolizione controsoffitto soggiorno nell'area ex autorimessa
- attività necessarie a realizzare zona parcheggio nel giardino antistante l'ingresso, per sopperire al posto auto perso con la trasformazione dell'autorimessa, considerando anche l'impossibilità di utilizzo a parcheggio dell'ampio giardino ad ovest poiché in ambito agricolo

Ipotesi costo complessivo € 60.000,00

PRATICHE EDILIZIE E SANZIONI

- predisposizione di un'unica pratica edilizia (da concordare con l'u.t.c.) per le demolizioni e realizzazioni sopra elencate oltre che la sanatoria necessaria a:
 - trasformazione autorimessa in locale soggiorno
 - piccole modifiche interne
- a seguire un probabile aggiornamento ed integrazione della pratica di agibilità

L'u.t.c. ha segnalato anche la possibilità di recupero sottotetto a fini abitativi ma per tale opzione è necessario una valutazione approfondita, in particolare per la dotazione di nuovi

posti auto non monetizzabili e probabilmente difficilmente reperibili. In ogni caso si tratterebbe di una pratica a titolo oneroso da concordare con l'u.t.c. viste le difformità ad oggi presenti al sottotetto. In questa fase il sottoscritto ha preferito optare per il ripristino di cioè che non è sanabile e la sanatoria per le altre difformità.

Ipotesi costo complessivo € 2.000,00

ATTIVITA' PROFESSIONALI

Per le attività di cui sopra sono necessarie le seguenti attività professionali:

- rilievi complessivi
- pratica edilizia per l'esecuzione delle opere e contestuale sanatoria
- probabile revisione o almeno analisi di dettaglio della relazione Legge 10/91
- direzione lavori e coordinamento sicurezza per le attività da svolgere
- possibile analisi statica a seguito demolizione struttura in cemento armato
- variante catastale
- integrazione e revisione documenti agibilità e A.P.E.

Ipotesi costo complessivo € 8.000,00

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 3*) e catastale (*allegati dal 7 al 12 compreso*), il lotto B comprende:

CORPO1, MAPP. 6404, IMMOBILE 6a DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Strada di accesso all'abitazione (corpo 2 e 3), in piena proprietà all'esecutato ma con servitù di passo a favore di altre unità (*allegato 7b e 16*).

Si tratta di un viale sterrato che parte dalla via Castronno, lunga circa 75 mt e con larghezza variabile da 4 a 5 mt, catastalmente quantificata in 316 mq.

CORPO 2, MAPP. 6303 SUB 3, IMMOBILE 6b DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Non esiste. Catastalmente e da progetti comunali corrisponde ad un'autorimessa al piano terra dell'edificio di abitazione (corpo 3) ma di fatto ad oggi è inglobata nel locale soggiorno, pur non avendo le altezze minime necessarie e senza alcuna autorizzazione comunale.

Per dettagli si veda il precedente punto 7.4.

CORPO 3, MAPP. 6303 SUB 501, IMMOBILE 7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Corrisponde ad un edificio residenziale disposto su tre livelli: seminterrato, terra e sottotetto.

Al piano seminterrato sono ubicati locali di servizio senza i requisiti di abitabilità e richiede attività di ripristino descritte al punto 7.4. Sempre al medesimo livello, esternamente al sedime dell'immobile, sono stati realizzati due locali ad uso autorimessa con soprastanti aree pavimentate, spazio di manovra scoperto e rampa carrabile pavimentati. Come descritto al precedente punto 7.4 questi locali sono abusivi, non sanabili e da demolire integralmente con ripristino del terreno naturale. Come indicato al punto 7.3 si sottolinea anche la presenza di una planimetria catastale (variata dopo la presentazione dell'agibilità) che identifica questi locali come interrati senza rampa di accesso (in ogni caso abusivi e non sanabili) (*allegato 28*).

Al piano terra è di fatto ubicata l'unica porzione in progetto con i requisiti di abitabilità che ingloba anche l'autorimessa non realizzata (corpo 2).

Nel concreto ad oggi non esistono camere da letto (realizzate abusivamente nel sottotetto agibile non abitabile) e dunque, salvo future richieste di recupero del sottotetto a fini abitativi, lo spazio della zona giorno al piano terra andrà utilizzato anche come zona notte.

Piano sottotetto è da considerare come agibile non abitabile (nonostante l'attuale differente utilizzo e la realizzazione di un bagno) e richiede attività di ripristino descritte al punto 7.4.

A livello edile l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti e murature interne in laterizio e intonaci al civile.

Facciate parzialmente rivestite in mattoni a vista.

Copertura in legno a vista, presumibilmente isolata, manto in tegole di laterizio, lattonerie in rame.

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica ad ogni livello.

Finiture area esterna: marciapiedi in piastrelle di ceramica, idem i locali "autorimesse" esterni e l'area di manovra (locali da demolire) e rampa carrabile in autobloccanti (anch'essa da demolire) (*allegato 28*).

Finestre in legno color naturale, con vetri isolanti e guarnizioni di tenuta, **persiane** anch'esse in legno di colore simile.

Porte d'ingresso di tipo blindato ed interne in legno tamburato color naturale.

Gli impianti sono tutti autonomi, il riscaldamento a pannelli radianti a pavimento è affidato ad una caldaia autonoma a gas metano posizionata all'interrato, come pure la produzione acqua calda sanitaria abbinata a pannelli in copertura. Si ricorda, come indicato al punto 7.4, che il riscaldamento dell'interrato e del sottotetto non è consentito e dunque occorre disattivarlo.

Impianto elettrico sotto traccia con frutti della serie Bticino Living International.

In quanto a difetti facilmente visibili, come evidenziato nella documentazione fotografica (*allegato 3*), si evidenzia il cedimento strutturale del marciapiede perimetrale, probabilmente realizzato senza i necessari agganci dell'armatura all'edificio. Questo non genera solo problemi estetici ma potrebbe innescare problematiche infiltrative.

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**.

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 42*), Comune di Morazzone, "zona periferica", codice di zona D1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, prezzo variabile da 900 a 1.100,00 €/mqc per stato di conservazione "normale"
- b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2022 (*allegato 43*), per il comune di Morazzone, unità abitative, valori variabili da 800 a 950 €/mqc per la tipologia "abitabili in buono stato"

Considerando che la tipologia di immobile potrebbe estendersi anche alla categoria di "ville e villini" che il prezziario OMI (*allegato 42*) quantifica in prezzi da 1.150 a 1.450 €/mqc ma per come realizzata (poche superfici abitabili e tante problematiche descritte) sembrerebbe oggettivamente sovrastimata come categoria; si reputa congruo applicare la media fra i valori massimi dei listini sopra indicati e dunque **1.000 €/mqc**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie “lorda commerciale” è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Il conteggio superfici esclude la porzione oggetto di demolizione, include l'autorimessa come locale di abitazione (a seguito necessaria sanatoria), considera il piano seminterrato e sottotetto come locali non abitabili. In oltre il viale di accesso (corpo 1) è considerato come area di pertinenza ma con voce distinta in tabella.

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
interrato	Cantine	110,50 mq	0,50	55,25 mqc	
terra	Abitazione	75,30 mq	1,00	75,30 mqc	N-O-S
terra	Porticati	22,00 mq	0,15	3,30 mqc	N-S
sottotetto	Locali non abitabili	78,60 mq	0,50	39,30 mqc	N-O-S-E
sottotetto	Loggia	15,40 mq	0,15	2,31 mqc	S
	Terreno di pertinenza mapp 6403 sub 501 (escluso sedime edificio)	755,00 mq (sup. abitazione 75,30 mq)	0,10	7,53 mqc	
			75,30 mq		
			0,02	13,59 mqc	
corpo 1	Viale d'ingresso, superficie catastale	316,00 mq	0,02	6,32 mqc	
Superficie commerciale totale				202,90 mqc	

DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

ABITAZIONE:

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

202,90 mqc x 1.000,00 €/mqc = € 202.900,00 arrotondato a € 203.000,00
€ duecentotremila/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 € 203.000,00 = _____ € 10.150,00 +

- b) spese elencate al paragrafo 7.4 per demolizioni, ripristini, sanatorie e spese tecniche necessarie _____ € 70.000,00 =

TOTALE DETRAZIONI _____ **€ 80.150,00**

VALORE “LOTTO A” AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 203.000,00 - € 80.150,00 = € 122.850,00 arrotondato a _____ **€ 123.000,00**
€ centoventitremila/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 Morazzone (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