

TRIBUNALE DI VARESE

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. Imm. N. 261/2021+ 178/2022

G.E. Dott.ssa Flaminia D'Angelo

* * * * *

promossa da **BELLOTTA MARA e BELLOTTA SIMONA**

contro

[REDACTED]

* * * * *

***RELAZIONE PERITALE AGGIORNATA A SEGUITO DELLA RIUNIONE DELLE PROCEDURE
Laboratori artigianali in Comune di GEMONIO***

UNICO LOTTO

Tecnico incaricato: arch. Paola Baj

Iscritta all'Ordine Architetti PPC della Provincia di Varese n°1226

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese n° 1501

Con studio a Cantello – via Milano 9

Cell. 347-0541105 tel/fax 0332-417575 – archpaolabaj@gmail.com

Pec: paola.baj@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) - 21036

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratorio [C/3]

Dati Catastali:

Catasto fabbricati: foglio 10, particella 579 sub.501

Corpo: B

Categoria: Laboratorio [C/3]

Dati Catastali:

Catasto fabbricati: foglio 10, particella 579 sub.504

Corpo: C

Categoria: Area Urbana [F/1]

Dati Catastali:

Catasto fabbricati: foglio 10, particella 579 sub.505

2. Possesso

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) – 21036

Lotto: 001

Corpo: A - B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupati dal proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) - 21036

Lotto: 001

Corpo: A - B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) – 21036

Lotto: 001

Corpo: A - B

Creditore Procedente: BELLOTTA MARA e BELLOTTA SIMONA

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) - 21036

Lotto: 001

Corpo: A - B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari non esegutati: ██████████ propr. per ½

6. Misure Penali

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) – 21036

Lotto: 001

Corpo: A - B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via L. Clivio n.10 – GEMONIO (Va) - 21036

Lotto: 001

Corpo: A – B – C

Continuità delle trascrizioni: SI



RELAZIONE PERITALE

A seguito dell'esecuzione immobiliare N. 261/2021 promossa da BELLOTTA SIMONA e BELLOTTA MARA contro [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto stimatore, in data 13/04/2022, la scrivente Arch. Paola Baj iscritta all'Ordine Architetti PPC della Provincia di Varese n°1226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese n° 1501 con studio a Cantello - via Milano 9, Cell. 347-0541105 tel/fax 0332-417575 - archpaolabaj@gmail.com

La sottoscritta CTU veniva a conoscenza del quesito, accettava l'incarico e prestava giuramento in data 15/04/2022.

- Dopo aver effettuato i necessari accertamenti, verifiche, indagini presso il Comune di Gemonio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso gli Uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate;
- dopo il sopraluogo in data 13/05/2022, effettuato congiuntamente al custode nominato G.I.V.G., durante il quale si accedeva agli immobili procedendo alle verifiche e rilievi necessari;
- in data 15/05/2023, a seguito della riunione della procedura n. 178/2022 alla 261/2021, il G.E. onerava la scrivente dell'estensione del mandato anche ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 178/2022;

tutto ciò premesso, il perito nominato rassegna la seguente relazione aggiornata redatta secondo il modello in uso presso la Sezione come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di due unità immobiliari censite in catasto con la categoria C/3, laboratori artigianali, poste al piano seminterrato e terreno, e di porzione di area urbana, in comproprietà con terzi, costituente accesso all'immobile, tutto ubicato in Comune di Gemonio.

La scrivente ha optato per la formazione di un unico LOTTO di vendita principalmente a causa delle irregolarità edilizie riscontrate durante il sopraluogo e non sanabili. Si tratta di ampliamenti abusivi per i quali si rende necessario il ripristino dei luoghi tramite demolizioni che interessano entrambi i piani del fabbricato e dovranno essere condotte simultaneamente.



Inoltre tutta l'area pertinenziale, da cui accedono entrambe le u.u.ii., è individuata catastalmente come pertinenza esclusiva del piano terreno. Per questi motivi la scrivente ha ritenuto di individuare un unico lotto per l'intero compendio staggito.

Identificativo corpo : A

Laboratorio Artigianale (C/3) sito in via L. Clivio n. 10 - GEMONIO -VA-

Unità immobiliare posta al piano rialzato (P.T. catastale) con unico accesso pedonale dall'area esclusiva annessa alla u.i.; è composta da vano d'ingresso che immette nell'ambiente principale, di circa m² 90, vi sono inoltre un vano ufficio, tre piccoli vani accessori e i servizi igienici; completano l'unità immobiliare una tettoia ubicata lungo il confine nord dell'area esclusiva annessa e una piccola area posta ad est in prossimità del cancello carraio d'accesso al fabbricato.

Identificativo corpo : B

Laboratorio Artigianale (C/3) sito in via L. Clivio n. 10 - GEMONIO -VA-

Unità immobiliare posta al piano seminterrato (PS1 catastale) con accesso pedonale e carraio dal cortile antistante; è composta da due vani principali, due vani accessori e servizi igienici

Identificativo corpo : C

AREA URBANA (F/1) sita in via L. Clivio n. 10 - GEMONIO -VA-

Area costituente accesso carraio da via Clivio.

Quota e tipologia del diritto:

Gli immobili corpo **A e B** sopra elencati, **sono di proprietà:**

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Pignoramento: quota di $\frac{1}{2}$ a favore di BELLOTTA Mara e quota di $\frac{1}{2}$ a favore di BELLOTTA Simona, gravante sugli immobili sopra elencati.

L'immobile corpo **C** sopra elencato, **è di proprietà:**

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

Pignoramento: gravante sull'immobile per la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a favore di BELLOTTA Mara per la quota di $\frac{1}{8}$ e a favore di BELLOTTA Simona per la quota di $\frac{1}{8}$.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:



Descrizione:

corpo : A- Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI GEMONIO foglio 10, **mappale 579 sub 501**,
via Lorenzo Clivio n. 10, piano T
categoria C/3, classe 5, m² 245, Rendita € 328,98

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

*Nota: Con questa variazione sono state soppresse le particelle mappale 579 sub
2, sub 3 e sub 4*

Indirizzo

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

Dati di classamento

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. VA0171997 in atti dal
29/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21544.1/2009)

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data
di presentazione 29/05/2008, prot. n. VA0166852

corpo : B - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI GEMONIO foglio 10, **mappale 579 sub 504**,
via Lorenzo Clivio n. 10, piano S1
categoria C/3, classe 5, m² 338, Rendita € 453,86

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

*Nota: Con questa variazione sono state soppresse le particelle mappale 579 sub
2, sub 3 e sub 4*

Indirizzo

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

Dati di classamento

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal
29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. VA0171997 in atti dal
29/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21544.1/2009)

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data
di presentazione 29/05/2008, prot. n. VA0166852



corpo : C- Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI GEMONIO foglio 10, **mappale 579 sub 505**,
via Lorenzo Clivio n. 10, piano T
categoria F/1, Consistenza m² 105

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal 29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

Nota: Con questa variazione sono state soppresse le particelle mappale 579 sub 2, sub 3 e sub 4

Indirizzo

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal 29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

Dati di classamento

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2008 Pratica n. VA0166852 in atti dal 29/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9026.1/2008)

Catasto Terreni

- L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato risulta individuata a Catasto Terreni, foglio logico 9, mappale **579** – ENTE URBANO – m² 1.950.
- L'attuale consistenza del mappale 579 di Catasto Terreni deriva da: TIPO MAPPALE del 12/11/1985, Pratica n. VA0058044 in atti dal 16/02/2004 (n. 101025.1/1985), variazione con cui vengono soppressi i mappali 3562 di m² 440 e 3563 di m² 510 ed uniti al mappale 579 di m² 1000; per denuncia di nuovo fabbricato viene variata la qualità in ENTE URBANO

Coerenze

Corpo A

sub. 501 con porzione dell'area: area comune al sub. 505, area di pertinenza del sub. 502, unità immobiliare al sub. 503, ancora area di pertinenza del sub. 502, ragione ai mappali 4081, 4082, 4216, 2372;

dell'altra porzione di area pertinenziale del 501: area comune al sub. 505 per due lati, area di pertinenza del sub. 502 per due lati;

Corpo B (sub. 504):

unità immobiliare al sub. 502, muro perimetrale, area di pertinenza del sub. 501, muro perimetrale.

Corpo C :

a nord mappale 2352, a est strada via Clivio, a sud e ovest altre unità immobiliari mappale 579 sub 501 e 502

Informazioni in merito al regime fiscale della vendita:

Vendita immobiliare non soggetta a I.V.A. (art. 10 D.P.R. 633/1972)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (13/05/2022) gli immobili in oggetto sono risultati:

- **Corpo A** non corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 29/05/2008 prot. VA0166852;
- **Corpo B** non corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 29/05/2008 prot. VA0166852;



- **Corpo C** corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 29/05/2008 prot. VA0166852;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Il Comune di Gemonio conta meno di 3000 abitanti, è situato a Ovest di Varese lungo la SS 394 Varese-Laveno, dista circa 15 km dal capoluogo e 7 Km da Laveno.

Gli immobili oggetto di perizia, posti in fregio a via Clivio (SS 629 Gemonio-Besozzo), si trovano nella zona sud-ovest del territorio di Gemonio e distano circa 1,5 km dal centro del paese.

La zona è caratterizzata da un'edificazione con destinazione produttiva e commerciale.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, è dotata dei seguenti servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura, illuminazione pubblica; i servizi di urbanizzazione secondaria sono dislocati nel centro del paese.

Principali collegamenti pubblici:

Gemonio è collegato con il sistema di trasporto pubblico tramite la ferrovia Milano-Laveno (esercita da Trenord e Ferrovienord) e dall'autolinea extraurbana N15 Laveno-Luino (esercita dall'azienda Autolinee Varesine); gli immobili oggetto di perizia distano 1 km dalla fermata del Bus linea N15 e 800 m dalla stazione ferroviaria di Gemonio.

Servizi offerti dalla zona:

A Gemonio si trovano attività commerciali essenziali, esercizi pubblici, l'ufficio postale, la farmacia, le scuole materna, primaria di secondo grado e secondaria di primo grado.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 13/05/2022, svolto congiuntamente al Custode Nominato G.I.V.G., la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo i locali risultavano utilizzati dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate con l'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e ad esito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Varese, Conservatoria dei RR. Il., si riporta quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni

Nessuna

4.2.2. Pignoramenti

4.2.2.1. Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Varese in data 10/11/2021 n. rep. 2278, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 15/12/2021 ai nn. 26119/18539 a favore di BELLOTTA Simona e BELLOTTA Mara, **gravante sul diritto di proprietà per 1/1, degli immobili corpi A-B**

4.2.2.2. Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Varese in data 06/10/2022 n. rep. 3035, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 03/11/2022 ai nn. 23201/16457 a favore di BELLOTTA Simona e BELLOTTA Mara, **gravante sul diritto di proprietà [REDACTED] per 1/4, dell'immobile corpo C**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 001

Spese scadute:

Il fabbricato non è costituito in Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Le due unità immobiliari non sono accessibili per i portatori di disabilità motoria.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.



Avvertenze ulteriori:

Si fa avvertenza che la norma 2.2.4. del Piano delle Regole di P.G.T. vigente "Edifici e manufatti esistenti ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o in fasce di rispetto di sorgenti elettromagnetiche" fa divieto di procedere "...all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;"; gli immobili oggetto della presente ricadono in questa fascia di rispetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietà

Corpi A-B

La piena proprietà degli immobili è pervenuta al signor [REDACTED]:

- per la quota di ½ in forza di atto di scioglimento di società e assegnazione beni a rogito Notaio Vito Candiloro in data 28/09/2017 rep. n. 46169/15791, Trascritto a Varese il 04/10/2017 ai nn. 17689/11782;
- per la quota di ½ in forza di atto di Divisione a rogito Notaio Vito Candiloro in data 19/10/2017 rep. n. 46262/15855, Trascritto a Varese il 26/10/2017 ai nn. 19558/13156;

Titoli costituenti provenienza che si allegano a questa relazione

Corpo C

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al signor [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e al signor [REDACTED] per ½ in regime di separazione dei beni:

- in forza di atto di Scioglimento di società e assegnazione beni a rogito Notaio Vito Candiloro in data 28/09/2017 rep. n. 46169/15791, Trascritto a Varese il 04/10/2017 ai nn. 17689/11782;

Titolo costituente provenienza che si allega a questa relazione

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

Corpi A-B

- La piena proprietà degli immobili è pervenuta ai signori: [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di ½ e [REDACTED] per la quota indivisa di ½, in forza di atto di scioglimento di società e assegnazione beni a rogito Notaio Vito Candiloro in data 28/09/2017 rep. n. 46169/15791, Trascritto a Varese il 04/10/2017 ai nn. 17689/11782;
- La piena proprietà degli immobili è pervenuta alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Gemonio per edificazione del fabbricato su area acquistata con atto a rogito Notaio Giacomo Longo in data 15/04/1985 rep. 10.913/1834, Trascritto a Varese il 30/04/1985 ai nn. 4136/3162;
proprietà al ventennio

Corpo C

- La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Gemonio per edificazione del fabbricato su area acquistata con atto a rogito Notaio Giacomo Longo in data 15/04/1985 rep. 10.913/1834, Trascritto a Varese il 30/04/1985 ai nn. 4136/3162;



proprietà al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di Richiesta di Accesso agli atti in data 28/04/2022 riferita a tutti i nominativi conosciuti dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, la sottoscritta poteva effettuare l'ispezione delle pratiche edilizie presso il Comune di Gemonio il 22/06/2022 accertando che gli immobili sono stati interessati dai seguenti provvedimenti amministrativi:

- **Concessione edilizia n. 7/85, del 30/04/1985** per costruzione fabbricato ad uso commerciale, industriale e residenziale, rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 63/85, del 03/10/1985 Variante in Sanatoria** a costruzione fabbricato ad uso commerciale e industriale, rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 37/88, del 21/06/1988** per Ampliamento fabbricato artigianale e realizzazione appartamento, rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 44/89, del 07/07/1989** per Varianti alla tettoia e al portone, rilasciata a [REDACTED];
- **Concessione edilizia n. 14/1990, del 24/08/1990** per trasformazione aperture del laboratorio a Piano Seminterrato - Variante C.E., rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 1/1992, del 11/12/1992** per formazione di soppalchi e opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi all'immobile produttivo di proprietà, rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 44/94, del 27/12/1994** per ampliamento e sistemazione fabbricato produttivo di proprietà, rilasciata a [REDACTED];
- **Concessione edilizia n. 01/96/C, del 19/01/1996** per voltura C.E. 44/94 limitatamente alla sistemazione dell'unità produttiva esistente, rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 19/96, del 03/05/1996** per lavori di variante C.E. 1/96/c (ex 44/94) rilasciata a [REDACTED]
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/2008, del 20/10/2008** per formazione tratto di muro di confine lungo il fronte sud della proprietà, rilasciato a [REDACTED]
- **Permesso di Costruire n. 23/2008, del 21/10/2008** per formazione rampa d'accesso carraio al piano terreno dell'edificio artigianale, rilasciato a [REDACTED]

7.1. Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (13/05/2022) l'immobile in oggetto è risultato:

- Non corrispondente a quanto autorizzato con i titoli edilizi riportati al precedente punto 7. Le difformità riguardano:
 - a. Diversa distribuzione interna e delle aperture del piano terreno/rialzato;
 - b. Ampliamento senza autorizzazione in aderenza al lato ovest;
 - c. Ampliamento senza autorizzazione della tettoia lungo il confine nord;

Identificativo corpo: B



Alla data del sopralluogo (13/05/2022) l'immobile in oggetto è risultato:

- Non corrispondente a quanto autorizzato con i titoli edilizi riportati al precedente punto 7. Le difformità riguardano:
- d. Diversa distribuzione interna e delle aperture del piano seminterrato;
 - e. Demolizione di muratura interna con inglobamento nel laboratorio di un volume autorizzato come vespaio;
 - f. Ampliamento senza autorizzazione in aderenza al lato ovest;
 - g. Chiusura di portico in aderenza al lato ovest con creazione di nuovo volume non autorizzato.

La scrivente, verificate le normative in materia di sanatoria degli abusi edilizi e le norme di PGT del Comune di Gemonio, ha accertato che è possibile regolarizzare lo stato di fatto relativamente ai punti **a.**, **d.**, **e.**, quest'ultimo punto in virtù della possibilità di ampliamento una tantum del 15% della superficie esistente, prevista dal PGT vigente, equivalente a circa 64 m², che consente di regolarizzare la quasi totalità della superficie autorizzata come vespaio ed ora inglobata nel laboratorio del piano seminterrato.

Per la tettoia lungo il confine nord di cui al punto **c.** si rende necessario il ripristino della sola superficie autorizzata, pari a 26,6 m²; la norma di PGT vigente che regola la costruzione di accessori a confine non consente di regolarizzare la superficie ampliata senza autorizzazione. Per questo manufatto si rende inoltre necessaria la rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit.

Le difformità di cui ai punti **b.**, **f.** e **g.** non sono regolarizzabili, sia per l'impossibilità a determinare con certezza l'epoca di costruzione, fattore che impedisce la verifica della doppia conformità richiesta dalla normativa vigente, sia per la mancanza di ulteriore capacità edificatoria. Pertanto gli ampliamenti, punti **b.**, **f.**, edificati in aderenza al lato ovest senza autorizzazione, sia al piano terreno che al piano seminterrato, dovranno essere demoliti; riguardo al punto **g.** dovranno essere demolite le strutture di chiusura perimetrale e ripristinato il portico così come autorizzato.

Per la regolarizzazione dei punti **a.**, **d.**, **e.** si dovrà presentare al Comune una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria che comporterà la corresponsione al Comune degli oneri concessori e della sanzione il cui costo, comprensivo anche delle spese tecniche, viene valutato in **€ 15.000,00**.

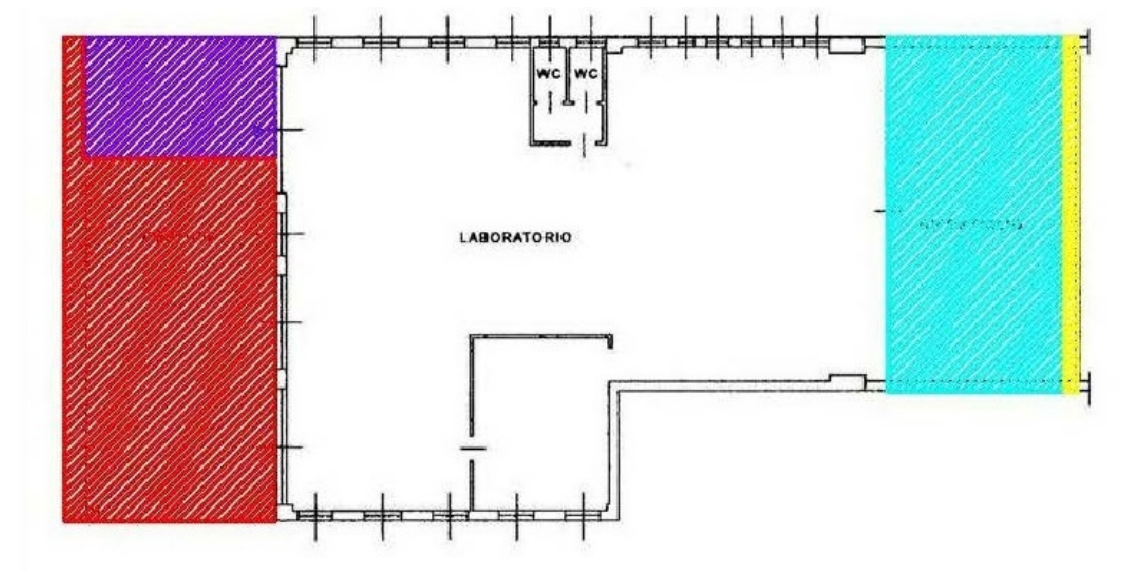
Per il ripristino della tettoia, punto **c.**, il costo per la demolizione parziale, la rimozione della copertura in eternit e la posa di nuova copertura, viene valutato in **€ 5.000,00**.







Per la demolizione degli ampliamenti di cui ai punti **b. f. e g.**, il costo complessivo delle opere necessarie viene valutato in **€ 15.000,00**.

- Le schede catastali in atti a Catasto Fabbricati, presentate il 29/05/2008, acquisite dalla scrivente e allegata alla presente perizia, non corrispondono allo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo; alla regolarizzazione edilizia dovrà far seguito l'aggiornamento catastale il cui costo per spese tecniche e diritti è valutato in **€ 700,00**.

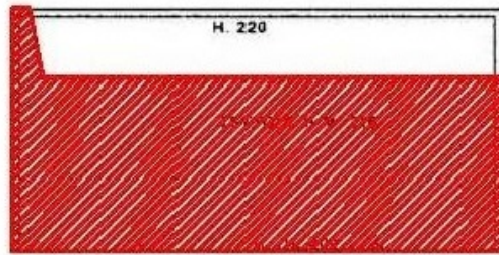
Nelle immagini a seguire si riporta l'intera consistenza degli immobili rilevata durante il sopralluogo evidenziando le superfici non autorizzate che dovranno essere demolite, ripristinate o regolarizzate.



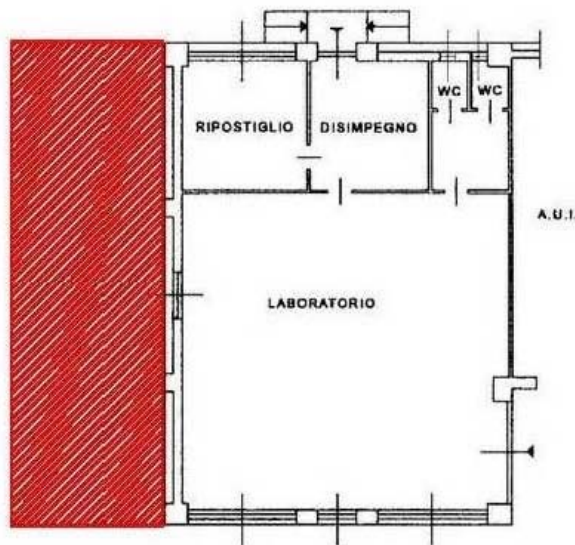
SUB. 504 P.S1 Laboratorio

-  AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO DA DEMOLIRE
-  PORTICO AUTORIZZATO DA RIPRISTINARE
(superficie valutata in perizia)
-  AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO DA REGOLARIZZARE CON SANATORIA
(superficie valutata in perizia)
-  VESPAIO DA RIPRISTINARE





SUB. 501 P.T. Tettoia



SUB. 501 P.T. Laboratorio

Secondo il vigente PGT del Comune di Gemonio gli immobili ricadono in *Tessuto terziario commerciale consolidato*, regolamentato dall'art. 2.3.7. N.T.A. del Piano delle Regole; ricadono inoltre in *Fasce di rispetto di elettrodotti o di sorgenti elettromagnetiche*, regolamentate dall'art. 2.2.4. N.T.A. del Piano delle Regole.

Descrizione

Le due unità oggetto di perizia sono parte di un fabbricato a destinazione commerciale-artigianale e residenziale edificato a partire dal 1985, costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra. Il fabbricato è composto complessivamente da 6 unità immobiliari di cui 4 artigianali-commerciali e 2 abitazioni poste al primo piano (secondo fuori terra). L'edificio è ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale, caratterizzata da fabbricati produttivi e commerciali, è posto nelle



immediatezze della Variante Gavirate-Cittiglio della SP1 e in fregio a via Clivio (SS 629) da cui si accede.

L'area circostante il fabbricato è assegnata in proprietà esclusiva parte al mappale 579 sub 502 proprietà di terzi, parte al mappale 579 sub 501 (corpo A in questa relazione) e parte identificata al mappale 579 sub 505 come AREA URBANA destinata ad accesso carraio e pedonale (corpo C in questa relazione).

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Corpo A

Questa unità immobiliare posta al piano Terra ha doppio accesso pedonale a nord e a sud dall'area esclusiva annessa alla u.i., si configura di fatto come piano rialzato in virtù della giacitura scoscesa dell'area; è composta da vano d'ingresso che immette nell'ambiente principale di circa m² 90, vi sono inoltre un vano ufficio, tre vani accessori, i servizi igienici costituiti da un antibagno e due vani wc. Fa parte di questa u.i. la tettoia posta lungo il confine nord realizzata con struttura in ferro e copertura in eternit. L'area esterna annessa a questa unità come pertinenza esclusiva è destinata a cortile e costituisce l'accesso anche per l'unità corpo B; infine fa parte di questa unità immobiliare anche una piccola area posta ad est in prossimità del cancello d'accesso alla proprietà.

L'immobile ha struttura in cemento armato prefabbricato e murature perimetrali in laterizio, le superfici sono intonacate a civile e tinteggiate; l'interno è stato oggetto di lavori di rinnovamento; sono infatti di recente realizzazione i pavimenti, in piastrelle di ceramica, il controsoffitto in cartongesso a quadrotti, i serramenti in pvc con vetro-camera; l'impianto di riscaldamento è tradizionale con radiatori a parete alimentato da una caldaia a pellet.

Per gli impianti elettrico e di riscaldamento non è stato possibile reperire i certificati di conformità, si tratta in entrambi i casi di impianti sottotraccia e, da un esame a vista, si presentano in buone condizioni.

L'ambiente principale ha altezza netta, all'intradosso del controsoffitto, di m. 3.40, gli altri vani hanno altezza pari a m. 2.50. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

In aderenza al lato ovest si trova l'ampliamento realizzato in assenza di autorizzazione che dovrà essere demolito, questa superficie non viene qui descritta e non verrà considerata ai fini della valutazione dell'unità immobiliare.

La tettoia lungo il confine nord è costituita da una esile struttura in ferro coperta con lastre di eternit, solo 1/3 della sua superficie è stato autorizzato, ha altezza media pari a



m. 2.10 e presenta uno stato conservativo insufficiente con particolare riferimento alla copertura.

Completano l'unità immobiliare gli spazi pertinenziali esterni: l'area di cortile posta al piano del livello seminterrato con rampe di collegamento al piano terreno, tutte queste superfici hanno pavimentazione in cemento; la piccola area verde posta in prossimità del cancello carraio in fregio a via Clivio. Lo stato di manutenzione delle aree pertinenziali è sufficiente.

Caratteristiche descrittive corpo A:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Solaio in c.a. prefabbricato con controsoffitto in cartongesso a quadrotti
<i>Pareti (interne):</i>	In laterizio, intonacate a civile e tinteggiate Parte in cartongesso, rasato e tinteggiato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in pvc con doppi vetri; condizioni: buone protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte d'ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta vetrata in alluminio e porta metallica tipo R.E.I. condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: di tutti gli apparecchi sanitari e lavamani.
<i>Riscaldamento (impianto):</i>	tipologia: impianto sottotraccia, radiatori a parete, caldaia alimentata a pellet certificazione: non rinvenuta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprende le murature perimetrali e i divisori comuni calcolati al 50%.

Del piano terreno, con destinazione autorizzata laboratorio e vani di servizio, così come della tettoia lungo il confine nord è conteggiata solo la superficie regolarmente autorizzata.



Non viene calcolata la superficie delle aree pertinenziali il cui valore è da ritenersi conglobato in quello attribuito al fabbricato.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m2	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m2
A	T	LABORATORIO	165,40	1	165,40
	T	TETTOIA confine nord	26,60	0.20	5,32
Totale A			192,00		170,72

Corpo B

Questa unità immobiliare posta al piano interrato ha accesso dal cortile pertinenziale corpo A. Il volume prospiciente il cortile, adibito a officina meccanica, è stato realizzato senza autorizzazione e dovrà essere demolito, questa superficie non viene qui descritta e non verrà considerata ai fini della valutazione dell'unità immobiliare.

Attraverso questi spazi si accede alla parte di interrato autorizzato con destinazione laboratorio; tutto questo ambiente, al momento dell'ispezione (13/05/2022), risultava interessato da lavori di ristrutturazione e modifica per i quali non è stata rinvenuta presso il Comune alcuna pratica edilizia. In particolare si è riscontrata la realizzazione di nuovi divisori interni in cartongesso, ancora privi di finitura, con suddivisione dell'ambiente in più vani di diverse superfici; è stata inoltre riscontrata la demolizione della muratura che delimitava lo spazio destinato a vespaio, indicato nella scheda catastale vigente con la dicitura "ripostiglio", anche quella superficie al momento dell'ispezione risultava inglobata al laboratorio in assenza di regolare autorizzazione e con finiture da completare.

Le murature perimetrali sono in c.a. gettato in opera, le superfici sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il controsoffitto in cartongesso a quadrotti è in fase di completamento, non vi sono finestre verso l'esterno, l'immobile è privo di impianto di ventilazione meccanica e impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico al momento dell'ispezione era oggetto di lavori di modifica, non è stato possibile reperire il certificato di conformità.

L'altezza netta, all'intradosso del controsoffitto, è di m. 2.65.

L'immobile per come si è presentato al momento dell'ispezione necessita di lavori di finitura e integrazione per poter essere utilizzato come laboratorio, pertanto lo stato di manutenzione-conservazione è da ritenersi insufficiente.

Caratteristiche descrittive corpo B:

Plafoni Solai in c.a. prefabbricato con controsoffitto in cartongesso a quadrotti
(componente)



edilizia):

Pareti (interne): in cartongesso grezzo

Pavim. Interna materiale: pavimenti in ceramica
Condizioni: discrete

Infissi esterni: nessuno

Infissi interni: tipologia: a battente in legno
condizioni: buone

Porte d'ingresso: tipologia e materiale: saracinesca metallica
condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia e in canalina
(impianto): condizioni: lavori di modifica e completamento in corso
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: di tutti gli apparecchi sanitari e lavamani.

Riscaldamento Nessuno
(impianto):

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprende le murature perimetrali e i divisori comuni calcolati al 50%.

Del piano seminterrato è conteggiata la superficie regolarmente autorizzata con destinazione laboratorio e vani di servizio, la superficie (ex vespaio) che potrà essere regolarizzata in sanatoria, il portico a ovest che dovrà essere ripristinato allo stato autorizzato (si veda l'immagine al punto 7.1).

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m2	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m2
B	T	LABORATORIO autorizzato	260,00	1	260,00
	T	LABORATORIO da regolarizzare	63,80	1	63,80
	T	PORTICO	23,87	0.20	4,77
		Totale B	347,67		328,57

Corpo C



L'unità in oggetto consiste nella strada interna di accesso carraio all'intero fabbricato, sviluppa una superficie catastale di m² 105 e verrà valutata a corpo considerandone l'utilità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda di riferimento dell'unità è quella catastale.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m2
C	T	AREA URBANA - STRADA	105,00
		Totale C	105,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del compendio in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del fabbricato, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per l'area urbana, accesso carraio, considerato che questa procedura esecutiva riguarda la sola quota di $\frac{1}{4}$, si espone a corpo il valore riferito all'intero e si conteggia poi il valore relativo alla quota di $\frac{1}{4}$.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento analitico.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione:

- Interviste fatte ad Agenzie Immobiliari della zona;
- Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare agli immobili, valutati per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione: LOTTO 001



<i>CORPO</i>	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/m ²	VALORE TOTALE
A Laboratorio e tettoia	m ² 170,72	600,00	€ 102.432 ,00
B Laboratorio e portico	m ² 328,57	400,00	€ 131.428 ,00
C Strada d'accesso	A corpo € 3.000,00 x 1/4		€ *750,00
TOTALE			€ 234.610,00

*Valore riferito alla quota di 1/4

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche e oneri per ripristini e regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale € 35.700,00
- Abbattimento forfettario 5%: € 198.910,00 x 5% € 9.945,50

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 234.610,00 – € (35.700,00 + 9.945,50) = € 188.964,50
che si arrotonda a **€ 189.000,00**

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento in merito.

La presente relazione unitamente agli allegati viene depositata tramite invio a mezzo PEC; una copia di cortesia viene depositata in cancelleria.

La sottoscritta ha inoltre inviato alle Parti una copia della relazione a mezzo PEC.

Cantello, 03/06//2023

L'Esperto nominato
Arch. Paola Baj

Si allegano i seguenti documenti:

- ALL 1 Mappa catastale
- ALL 2 Planimetrie Catastali
- ALL 3 Visure storiche catastali
- ALL 4 Autorizzazioni edilizie



- ALL 5 Atto rep. n. 46169/15791 Notaio Vito Candiloro
- ALL 6 Atto rep. n. 46262/15855 Notaio Vito Candiloro
- ALL 7 Fotografie
- ALL 8 Estratto atto di matrimonio
- ALL 9 Copia "Privacy" della Perizia
- ALL 10 Scheda controlli per Udienza ex art. 569 C.P.C.
- ALL 11 Foglio .rtf Identificativi Catastali
- ALL 12 Ricevuta PEC di invio Perizia alle parti

