

# TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 28 dicembre 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 57/2023

**GROGU SPV SRL**  
*CREDITORE PROCEDENTE*

con l'Avvocato Daniele FIORELLI

**CONTRO**

  
*DEBITORE ESECUTATO*

Oggetto: relazione del tecnico stimatore.

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

### **Premesse**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 22 settembre 2023 si è proceduto al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato M).

### **1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.**

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

Le unità immobiliari pignorate sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore.

**a)** area urbana posta al piano terra, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 508 piano T

categoria F/1 sup. 80 mq

**b)** unità immobiliare (negozi) posta, al piano terra ed interrato, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 530 piano T-S1

categoria C/1 classe 8 sup. 211 mq rendita € 4.511,46

c) unità immobiliare (posto auto esterno) posta al piano terra, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 562 piano T

categoria C/6 classe 2 sup. 13 mq rendita € 8,73

E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale.

L'area sulla quale insiste il fabbricato che ospita l'unità immobiliare sopra descritta, è censita a Catasto Terreni di detto Comune al foglio logico 9, sezione di Gavirate, mappale 633.

Confini dell'area urbana di cui al mapp. 633 sub. 508 da nord in senso orario: bene comune non censibile di cui al sub. 560, unità immobiliare di cui al sub. 530, bene comune non censibile di cui al sub. 560.

Confini del negozio di cui al mapp. 633 sub. 530 da nord in senso orario: affaccio su vicolo del Porro, mappali 634 e 635 (proprietà di terzi), unità immobiliari sub. 570 e 569, bene comune non censibile di cui al sub. 560, unità immobiliare di cui al sub. 508, bene comune non censibile di cui al sub. 560, affaccio su via F. Corridoni.

Confini del posto auto di cui al mapp. 633 sub. 562 da nord in senso orario: bene comune non censibile di cui al sub. 560, unità immobiliare di cui al sub. 563, bene comune non censibile di cui al sub. 560.

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

## **2 – Descrizione sommaria.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Gavirate in via Corridoni n. 2.

I beni fanno parte di un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, in parte a destinazione residenziale ed accessoria (appartamenti, box, posti auto,

cantine), in parte a negozio ed in parte ad ufficio, costituito in condominio con parti comuni (vano scala, area esterna, ecc..).

L'edificio è posto nella sezione censuaria di Gavirate, in un contesto interamente edificato ed urbanizzato.

Gavirate è un comune di circa 9.300 abitanti, situato in posizione strategica sulla riva del Lago di Varese; nel territorio vi sono vari centri storici, ciascuno dei quali ha mantenuto integra la propria identità. Le due frazioni maggiori sono Voltorre e Oltrona al Lago.

Il comune è attraversato dalla strada statale 394 del Verbano Orientale e dalle strade provinciali 1 del Chioistro di Voltorre e 50 del Bardello; su di esse sono svolti autoservizi pubblici.

E' presente anche la stazione ferroviaria posta sulla linea Saronno-Varese-Laveno della rete FerrovieNord.

Dista circa 10 km da Varese (capoluogo di provincia); l'ingresso autostradale più vicino è posto sull'autostrada A8 (Autostrada dei Laghi) a circa 15 km.

L'aerostazione più vicina è quella di Milano/Malpensa posta a circa 28 km.

I collegamenti stradali e ferroviari sono molto buoni e garantiscono rapporti diretti con Milano.

Il Comune di Gavirate, oltre agli uffici deputati al funzionamento dei normali servizi municipali e postali, è sede della Pro Loco e dell'ufficio turistico comunale. Nella frazione di Oltrona al Lago è presente la sede di una stazione televisiva locale (Tele7laghi).

Presenta inoltre, tra le strutture sociali, anche un asilo nido.

Le strutture scolastiche garantiscono la frequenza delle classi dell'obbligo e includono istituti di istruzione secondaria di secondo grado, mentre quelle culturali sono rappresentate da una biblioteca e da un museo; le strutture ricettive consentono, oltre al ristoro, anche il soggiorno dei visitatori.

Vi è una buona affluenza di turisti diretti soprattutto al Lago di Varese e alle pendici del Monte del Campo Dei Fiori.

### **3 – Stato di possesso.**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Gavirate. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente sono risultate libere e non utilizzate. Pertanto le unità immobiliari possono considerarsi "libere al decreto di trasferimento".

### **4 – Vincoli ed oneri giuridici**

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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 26/03/2010, rep. 60506/22263, a rogito notaio Dott. Franco Zito, iscritta a Varese in data 02/04/2010 al n. 6207/1415, a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a." e contro [REDACTED] [REDACTED]"; l'ipoteca è stata iscritta sulle unità immobiliari al tempo identificate al foglio GA/10 mappale 633 sub. 9, 10, 502, 503, 508.
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 06/03/2023 rep. 606, trascritto a Varese in data 28/03/2023 al n. 6268/4212 a favore di

"Grogu SPV S.r.l." e contro " [REDACTED] " per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.

Si precisa che le unità immobiliari identificate al foglio GA/7 dal mappale 633 sub. 508, 530, 562, oggetto di pignoramento, sono state generate dalla soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio GA/10 dal mappale 633 sub. 9, 10, 502, 503 e 508, giusta variazione prof. VA0144695 del 10/05/2010.

#### **4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

##### Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gavirate, si evince che l'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto della presente è stato edificato anteriormente al 1/09/1967; successivamente, per le unità immobiliari in oggetto, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 109/93 prot. 9998/15867 del 04/11/1993 per rifacimento impianti e nuova apertura;
- Autorizzazione prot. 17757/804 del 19/01/1994 per ristrutturazione del tetto;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 12/05/1998 per modifiche interne, rifacimento impianti, adeguamento igienico sanitario, pavimentazione esterna con rifacimento impianto idrico-fognario e rifacimento n. 3 bocche di lupo;
- Denuncia di Inizio Attività n. 85/2008 presentata in data 23/05/2008 per ristrutturazione edilizia di immobile a destinazione residenziale; il progetto riguarda il piano primo e il piano sottotetto (non oggetto della presente), mentre il piano terra (per la porzione oggetto della presente) non subirà modifiche; verrà realizzato un piano interrato a destinazione box e cantine (non oggetto della presente);
- Denuncia di Inizio Attività n. 112/2009 presentata in data 13/08/2009 per variante in c.o. alla DIA 85/2008 e DIA prot. 12397 del 05/08/2009 (che riguardavano opere su unità immobiliari non oggetto della presente); il

progetto riguarda in parte le unità oggetto della presente e consisteva nella realizzazione di bagni, spogliatoi, uffici e al piano interrato realizzazione di deposito;

- Certificato di Agibilità parziale prot. 5130 C/63/6303 del 01/06/2010 per ristrutturazione locali ad uso ristorante in riferimento alla DIA n. 112/2009.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che le unità immobiliari destinate a posto auto esterno e area urbana sono **urbanisticamente conformi** a quanto depositato presso il Comune di Gavirate, mentre l'unità immobiliare adibita a negozio è **urbanisticamente non conforme** a quanto depositato presso il Comune di Gavirate.

E' urbanisticamente non conforme in quanto:

\_ al piano interrato è stato realizzato un muro divisorio che divide il deposito in due locali;

\_ al piano terra, per la porzione adibita a bar e cucina, per la quale si deve far riferimento alla DIA del 12/05/1998, non è stato demolito, e quindi c'è, il tavolato divisorio che divide la zona bar dallo spazio cottura e non è stato realizzato il tavolato zona sottoscala; per la restante porzione che riguarda l'ala adibita a sala ristorante, sono presenti piccole difformità (porta di ingresso del locale caldaia posta in posizione diversa e non presenza della quinta di tavolato nella sala ristorante) che non incidono sulla conformità urbanistica ma che possono essere inserite, per aggiornare lo stato dei luoghi, nella pratica che verrà predisposta.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Gavirate, l'edificio in cui insistono i beni oggetto della presente non è sottoposto a nessun vincolo ambientale (vedasi allegato F – tavola vincoli).

#### Conformità catastale:

Le unità immobiliari destinate a posto auto esterno (sub. 562) e area urbana (sub. 508) sono **catastalmente conformi** a quanto presente in banca dati catastale, mentre l'unità immobiliare adibita a negozio (sub. 530) è

**catastalmente non conforme** a quanto presente in banca dati catastale, in quanto non rappresenta la situazione rilevata al momento del sopralluogo.

Regolarizzazione urbanistica:

L'unità immobiliare di cui al sub. 530 a destinazione commerciale oggetto di pignoramento è regolarizzabile mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (mancata comunicazione dell'inizio lavori), per la quale è prevista una sanzione amministrativa di € 1.000,00. Per l'intervento stimo costi professionali per € 2.000,00, così sommariamente divisibili: rilievo € 500,00, pratica di sanatoria € 1.500,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Il costo complessivo della sanatoria, compresa la sanzione, può essere stimato in € 3.000,00 oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Regolarizzazione catastale: per l'aggiornamento della scheda catastale stimo costi professionali per € 700,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Attestato Prestazione Energetica (APE): è stata effettuata la ricerca dell'identificativo dell'unità immobiliare destinata a negozio presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

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

**5 – Spese condominiali.**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale.

L'amministratore del "Condominio Corridoni" è il Geom. Paolo Mazzotta dello studio tecnico associato "M. & C.", con studio in Varese, il quale in data 21/12/2023 ha provveduto a comunicarmi quanto contenuto nell'allegato L; più precisamente, a nome del soggetto debitore, in riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta un totale di spese condominiali scadute alla data odierna per la gestione corrente (anno 2023/2024 periodo 01/06/2023-31/05/2024) di € 1.639,11, oltre alle spese condominiali insolute relative all'anno solare precedente (anno 2022/2023 periodo 01/06/2022-31/05/2023) di € 2.559,51, per un totale complessivo di € 4.198,62.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 2.700,00.

#### **6 – Provenienza.**

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

- ante ventennio i beni oggetto della presente erano di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED], in forza di successione devoluta per testamento a rogito Notaio Oliva registrato a Gallarate il 08/10/2001 al n. 3382 in morte della loro comune madre [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], apertasi in data 25/08/2001, giusta denuncia n. 15 vol. 396, presentata all'Ufficio del registro di Luino il 23/02/2002, trascritta a Varese il 14/02/2004 ai n. 3017/1844; è presente l'accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Franco Zito rep. 53098 del 30/07/2003, trascritta a Varese il 01/08/2023 ai n. 17103/10632. Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa che quanto ereditato apparteneva al de cuius [REDACTED] (come sopra generalizzata) in forza di atto Notaio Gino Giacosa rep. 54734 del 15/12/1974, trascritto a Varese il 18/03/1974 ai n. 3305/2830;

- successivamente in virtù di compravendita per atto a rogito Dott. Franco Zito, in data 30/07/2003 rep. 53098, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 01/08/2003 ai n. 17102/10631, le unità immobiliari oggetto della presente passano dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (come sopra generalizzati) alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1);
- segue atto di identificazione catastale, a rogito Notaio Franco Zito rep. N. 60576/22314 del 30/04/2010, trascritto il 12/05/2010 ai n. 8690/5272.

Si precisa che le unità immobiliari identificate al foglio GA/7 dal mappale 633 sub. 508, 530, 562, oggetto di pignoramento, sono state generate dalla soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio GA/10 dal mappale 633 sub. 9, 10, 502, 503 e 508, giusta variazione prot. VA0144695 del 10/05/2010.

#### **7 – Identificazione dei lotti.**

Non è possibile una suddivisione dei beni pignorati in lotti, in quanto trattasi sostanzialmente di un'unità immobiliare commerciale con annesse pertinenze (posto auto ed area esterna); a mio parere, suddividere il compendio immobiliare in più lotti, ne ridurrebbe sensibilmente il valore complessivo.

#### **8 – Descrizione analitica e valutazione.**

Per la valutazione esprimo il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

L'analisi è stata effettuata utilizzando:

\_ per l'unità commerciale e per l'area urbana esterna, le tabelle OMI – anno 2023 – semestre 1;

\_ per il posto auto esterno i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2023 degli immobili in provincia di Varese.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono libere e non utilizzate.

Per questo motivo non attribuirò alle unità immobiliari nessuna diminuzione di valore in funzione dello stato di occupazione.

**compendio immobiliare costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale oltre ad area urbana esterna e posto auto scoperto (identificati dalle lettere da "a" a "c")**

Oggetto della presente sono tre unità immobiliari facenti parte di un edificio composto da più unità immobiliari, costituito in condominio, ubicato in Gavirate, via Frattini n. 2; le unità oggetto della presente sono costituite da un'unità commerciale posta al piano terra con annesso deposito al piano interrato, da un'area urbana posta al piano terra e da un posto auto scoperto posto al piano terra.

L'edificio, nel suo insieme, è disposto su quattro livelli, di cui un piano interrato e tre piani fuori terra; è costituito prevalentemente da unità immobiliari aventi destinazione residenziale (appartamenti) ed accessorie alla residenza (box, posti auto, cantine), da un negozio e da un ufficio.

Alla proprietà, i cui beni in oggetto fanno riferimento, si accede tramite una piccola rampa che conduce all'area cortilizia esterna per la maggior parte comune, ove sono posti anche i posti auto esterni (tra cui il sub. 562 oggetto

della presente) e l'area urbana di proprietà esclusiva della società debitrice (sub. 508 oggetto della presente), posta davanti agli ingressi dell'unità commerciale.

L'unità commerciale adibita a negozio di cui al sub. 530 ha ingresso autonomo dall'area urbana di cui al sub. 508, ed ha un accesso anche dal vano scala comune.

Il deposito posto al piano interrato è raggiungibile tramite il vano scala comune.

L'unità commerciale, adibita a bar ristorante, ha altezza interna pari a m 2,95 circa per la porzione ristorante, pari a m 3,15 per la zona cottura e pari a m 3,00 per la zona bar; il deposito posto al piano interrato ha altezza interna pari a m 2,60 circa. E' composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, al piano terra da una zona bar, uno spazio adibito alla cottura, una zona sala ristorante, un locale caldaia, ed un blocco wc/spogliatoio (suddivisi per sesso); al piano interrato da due locali deposito.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, manto di copertura in tegole, canali in lamiera preverniciata, solai in laterocemento.

Per quanto riguarda la porzione di unità commerciale posta al piano terra i serramenti sono per la maggior parte in pvc (quello della zona cottura è legno datato, i due del bar che affacciano sulla rampa di ingresso in ferro datato), le pavimentazioni sono in monocottura con rivestimento ceramico nello spazio dedicato alla cottura e nei bagni, le porte interne che collegano lo spazio cottura ai locali adiacenti sono REI e le restanti sono in legno, i plafoni orizzontali e le pareti verticali sono in intonaco civile.

La porzione posta al piano interrato è principalmente al rustico; solo la porzione antistante l'ingresso adibita a deposito/dispensa ha pavimentazione in monocottura, plafoni orizzontali e pareti verticali intonacate.

La caldaia è installata nel locale posto al piano terra; l'impianto di

riscaldamento è a caloriferi e nella porzione adibita a sala ristorante è presente l'impianto di ventilazione meccanica.

Gli impianti paiono conformi alla normativa vigente all'epoca dell'ultimo intervento di rifacimento (negli anni oggetto di manutenzioni).

Complessivamente l'edificio si presenta in discrete, in funzione della vetustà, condizioni di manutenzione.

L'area urbana esterna (sub. 508) è costituita da una porzione di cortile pavimentato, antistante l'unità commerciale posta al piano terra di cui al sub. 530, avente superficie catastale pari a 80,00 mq.

Il posto auto esterno scoperto (sub. 562) è anch'esso una porzione di cortile pavimentato, posto a destra entrando dalla rampa di ingresso.

Come sopra specificato, per l'unità commerciale e per l'area urbana antistante la stessa, esprimo il più probabile valore di mercato al mq commerciale utilizzando le tabelle OMI – anno 2023 – semestre 1, che per i negozi in Gavirate (zona B1 fascia centrale) prevedono un minimo di €/mq 1.400,00 ed un massimo di €/mq 1.950,00, mentre per i negozi in Gavirate (zona C1 fascia semicentrale) prevedono un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.750,00; le unità oggetto della presente sono poste a cavallo delle due fasce, motivo per il quale esprimo il più probabile valore di mercato al mq commerciale pari a quello medio tra il minimo delle due fasce pari ad €/mq 1.300,00  $((1.400,00+1.200,00)/2)$ , ridotto del 20% in considerazione del fatto che lo stato conservativo previsto dalle tabelle OMI è ottimo (mentre le unità in oggetto non sono in tale stato) e del 10% in considerazione della poca disponibilità di parcheggi a servizio dell'attività, che indico in €/mq 910,00 (€/mq 1.300,00-30%).

Il bollettino di rilevamento dei prezzi edito dalla Camera di Commercio sopra citato indica, per il posto auto singolo, il valore rilevato compreso tra € 4.000,00 ed € 6.000,00; esprimo pertanto il più probabile valore di mercato del posto auto pari a quello medio censito che indico in € 5.000,00  $((4.000,00+6.000,00)/2)$ .

La superficie complessiva lorda dell'unità commerciale posta al piano terra ed interrato, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 201 quali locali principali (bar e sala ristorante), a circa mq 71,60 quali locali accessori (spazio cottura, locale caldaia e blocco spogliatoio/wc) e a circa mq 77 quale locale deposito non comunicante.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

superficie locali principali	mq 201,00 x 1,00= mq 201,00
superficie locali accessorie	mq 71,60 x 0,50= mq 35,80
superficie locale deposito	mq 77,00 x 0,25= mq 19,25
area esterna	mq 80,00 x 0,10= mq 8,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>= mq 264,05</b>

### **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA**

unità commerciale (sub. 530) + area urbana (sub. 508)

264,05 mq x 910,00 €/mq = 240.285,50 €

posto auto scoperto (sub. 562)

n. 1 x € 5.000,00 = 5.000,00 €

TOTALE € 240.285,50 + € 5.000,00 = € 245.285,50

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Non ritengo di attribuire ai beni una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto i beni hanno più di 10 anni e dei vizi, sotto il profilo urbanistico, terrò conto nei punti successivi.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al soggetto debitore; al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate non utilizzate. Pertanto alle unità immobiliari non attribuirò nessun minor

valore in funzione dello stato di occupazione, in quanto le unità immobiliari sono da considerarsi "libere al decreto di trasferimento".

- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Le spese condominiali scadute, alla data del 21/12/2023 (data della comunicazione dell'amministratore di condominio) in riferimento all'anno in corso e all'anno solare precedente ammontano ad € 4.198,62.
- L'unità immobiliare adibita a negozio necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il valore economico complessivo di tali regolarizzazioni è di € 4.658,70, costituito da:

- una sanzione amministrativa di € 1.000,00;
- un costo professionale delle spese tecniche per la pratica edilizia (€ 2.000,00) e catastale (€ 700,00) non certo perché legato ad una negoziazione con il professionista che verrà a tale scopo nominato. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per il quale accetterei l'incarico finalizzato alla risoluzione del problema, proponendolo in € 2.700,00, oltre agli oneri di legge, costituiti dal 5% di C.N.A.P.G. e dal 22% di IVA, da applicarsi anche sulla cassa nazionale, ed oltre bolli e diritti (stimabili in circa € 200,00) per un totale di € 3.658,70.

### **9 – Valutazione complessiva del bene.**

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore del bene pignorato sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.

- Unità immobiliare (area urbana) posta al piano terra, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 508 piano T  
categoria F/1 sup. 80 mq

- Unità immobiliare (negozi) posta al piano terra ed interrato, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 530 piano T-S1  
categoria C/1 classe 8 sup. 211 mq rendita € 4.511,46
- Unità immobiliare (posto auto esterno) posta al piano terra, sita nel Comune di Gavirate, via Corridoni n. 2, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. GA fg. 7 mapp. 633 sub. 562 piano T  
categoria C/6 classe 2 sup. 13 mq rendita € 8,73

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del lotto di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € **236.500,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€ 245.285,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€ 0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€ 0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€ 0,00
- minor valore per le spese condominiali	- € 4.198,62
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 4.658,70
- arrotondamenti	+ € 71,82

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad € **236.500,00**, così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€ 245.285,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€ 0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00

- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	- €	4.198,62
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- €	4.658,70
- arrotondamenti	+ €	71,82

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

**€ 236.500,00** (euro duecentotrentaseimilacinquecento/00)

### ***Conclusioni.***

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

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

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Gavirate;
- f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;

- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio e provenienza rep. 53098 del 30/07/2003  
Notaio Dott. Franco Zito;
- l** – comunicazione dell'amministratore di condominio;
- m** – verbale di sopralluogo;
- n** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali)  
trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);
- o** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente e al debitore  
esecutato (tramite P.E.C.) di copia della perizia.