**Dott. Ing. Gilberto MACCHI**

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Procedura di esecuzione immobiliare**

**Promossa da:**

**Contro:**

# Esecuzione Immobiliare n. 110/2024

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

# Rapporto di valutazione

**Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI**

**21100 Varese – Via Govi 4 - tel. 348 2218961- fax 0332/1692472**
**c.f. MCCGBR47T10B300L - p.i. 01502660127**
**e-mail gilbertomacchi@hotmail .it**
**pec. gilberto.macchi@ingpec.eu**



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Dott. Ing. Gilberto MACCHI**

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

# RELAZIONE DI PERIZIA

**Esecuzione Immobiliare n. 110/2024**
**Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo**

**Oggetto:** **Unità immobiliare indipendente ad uso terziario/residenziale con accessi separati, costituita da fabbricato principale con accessori e pertinenze, sita nel Comune di Gavirate (Va), via Rossi 4**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **03/09/2024** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.110/2024**
Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.
È stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese**.
Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato con accesso agli atti la documentazione relativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni esecutati.
Il giorno **04/10/2024** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato l'accesso all'immobile sito nel comune di Gavirate via Rossi **al civico 4, alla presenza del rappresentante legale della Ditta esecutata, come meglio identificato nel verbale del Custode Giudiziario.**
.
**Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni esecutati, della tipologia e consistenza, può redigere la seguente:**

## PERIZIA DI STIMA



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INDICE SINTETICO Lotto unico

- **Dati catastali:**

**A. Cat. Fabbricati -Gavirate -sezione urbana OL**

- **fg.2 mapp. 490 sub.504 piano S1/T/1/2**
  **Abitazione tipo civile cat. A2 Cl.5 vani 7 r.c.€.650,74**
- **Fg.2 mapp.490 sub. 505 piano S1/T**
  **Ufficio cat.A10 Cl.4 vani 5,5 r.c.€.1306,64**
- **Fg.2 mapp.490 sub. 506 piano S1**
  **Dep. /autorimesse cat.C6, cl.8 cons.mq.102 r.c.€.200,18**
- **Fg.2 mapp.490 sub 503 piano S1/T/1/2. Part. spec. A**
  **Ente comune graffato al 2971/501**

**B. Cat. Terreni**

**fg.9 mapp.490 ente urbano**
**fg.9 mapp.2971 ente urbano**

- **Località:**
  **Comune di Gavirate- via Rossi 4**
- **Possesso:**
  **L'immobile risulta di piena proprietà della ditta esecutata e parzialmente affittato con contratti opponibili alla procedura**
- **Accessibilità:**
  **unità non predisposta per accesso ai disabili ma adattabile**
- **Creditore procedente:**

- **Comproprietari attuali non esecutati:**
  **nessuno**
- **Misure penali:**
  **nulla risultante dai RR.II**
- **Continuità delle trascrizioni: SI**
- **Corrispondenza dati con quelli indicati nel pignoramento: SI**

1. **<u>Identificazione sommaria dei beni oggetto di perizia</u>**



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a411114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*L' unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:*

**N°1 unità immobiliare indipendente in corpo autonomo, tipologicamente assimilabile a villa con giardino, attualmente ad uso residenziale/terziario sviluppata su tre piani, dei quali uno seminterrato, oltre a sottotetto agibile, nonché corpo distaccato quale accessorio alla residenza, ed area nuda pertinenziale**

**L'immobile è così composto:**

- **<u>Piano S1:</u> -ampio spazio utilizzato a deposito/archivio/lavanderia/ box, comprendente porzioni di superficie inserite nelle schede catastali identificative di cui ai sub.504-505-506 nonché parte di enti comuni di cui al sub. 503**
- **<u>Piano T.:</u> Due ingressi da cortile interno comune, il primo costituito da scala esterna in muratura riservato ai locali di cui al sub.505 (ufficio), il secondo sul lato est per accesso all'ente comune sub 503 che distribuisce con scala interna tutte le unità dell'immobile. Ampio terrazzo esterno in fregio alla via Rossi e tettoia aperta su tre lati sul lato opposto in aderenza al corpo principale. Corpo indipendente in muratura, su unico piano a confine nord-est ad uso deposito inserito nella scheda di cui al sub 504.**
- **La zona ufficio è costituita da ampio locale openspace, due uffici direzionali, un locale servizio ed un bagno. Altro accessorio al piano S1. Porta di accesso al vano scala ente comune di cui al sub.503**
- **<u>Piano 1</u> sub.504 (residenza)**
- **Accesso da scala interna, (ente comune sub.503), soggiorno/ cucina openspace, camera con antistante cabina armadio, bagno, altra camera. due piccoli balconi.**
- **Piano sottotetto: spazio libero inserito nella scheda di cui al sub 504, raggiungibile dalla scala ente comune sub 503, lasciato al rustico.**

**<u>CATASTO Terreni</u>**

**Foglio 9 mapp. 2971 ente urbano ora graffato al mapp. 490.sub 503**

**<u>Intestazione:</u> (catastale attuale) quota e tipologia del diritto**

**c.f.** **proprietà 1/1**

**<u>Pignoramento</u>:**

**quota di 1/1 a favore di**

**c.f.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a4111496932282 3b19fd09c5bc10

**verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Varese il 03/07/24 ai nn°13253/9757**

**Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio**

***Gli immobili risultano così censiti:***
**Catasto fabbricati**

1) **Comune Censuario ed Amministrativo di Gavirate sez. OL**
   **Foglio 2**
   **Mapp. n°490 sub 504 cat. A/2 cl.5 vani 7 r. €. 650,74**
   **Piano S1/T/1/2 indirizzo via Rossi 4**
   **Mapp. n°490 sub 505 cat. A10 cl.4 vani 5,5 r. €. 1306,64**
   **Piano S1/T indirizzo via Rossi 4**
   **Mapp. n°490 sub 506 cat. C6 cl.8 r.c.€.200,18**
   **Piano S1 sup.cat. mq.102 indirizzo via Rossi 4**
   **Mapp. n°490 sub 503 ente comune graffato al 2971 sub 501**
   **Piano S1/T/sup.cat. indirizzo via Rossi 4**

**Catasto terreni**

**Comune di Gavirate fg.2**

**Fg.9 Mappale 490**
**Fg.9 Mappale 2971**

2. **Descrizione sommaria dei beni: Caratteristiche di zona**

Gavirate è un comune lacustre della provincia di Varese, di circa 9000 abitanti situato in posizione strategica sulla riva del lago di Varese. Di storiche e antiche origini, è ricco di edifici e luoghi di interesse turistico. Composto da diversi agglomerati urbani, si sviluppa lungo la direttrice Varese-Laveno ed è inserito nel Parco del Campo dei Fiori.
Nell'ambito comunale sono presenti numerose attività produttive, piccole medie imprese, alcune di livello industriale, con conseguente apprezzabile tasso di occupazione.
Sono presenti Istituti di istruzione statali e paritari, istituti di credito, uffici postali, diffusi e qualificati servizi alla persona.
Il collegamento ferroviario è esercitato dalla rete TRENORD lungo la linea Varese-Laveno, unitamente alla rete regionale dei trasporti su gomma, per il collegamento con i Comuni limitrofi.
La zona ove è situato l'immobile, esterna al nucleo storico di antica formazione, è caratterizzata da una edilizia mista/residenziale/ produttiva costituita da edifici strettamente interconnessi con abitazioni di varia consistenza
Assenza, in prossimità dell'immobile esecutato, di attività commerciali significative e servizi alla persona.



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**3. Stato di possesso**

- A seguito del sopralluogo con accesso effettuato in data **04/10/2024** alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile **risulta attualmente occupato, ma in forza di contratti di locazione in comodato e/o non regolarmente registrati opponibili alla procedura.**
- **(in allegato)**

**Vincoli ed oneri giuridici:**

**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 nessuna*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.14. Altre limitazioni d'uso nessuno*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteche volontarie**

**1) A favore di:**

**c.f. prop. 1/1**

**Contro:**

**c.f. proprietà 1/1**

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 10/07/2009 ai n°12673/2810. Atto a rogito Notaio A. Ferrara del 07/07/2009 rep. 52278/19294**

**2) a favore:**

**c.f. prop. 1/1**

**Contro:**

**c.f. proprietà 1/1**

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 15/12/2009 ai n°22955/5238. Atto a rogito Notaio A. Ferrara del 11/12/2009 rep. 52816/19676**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

**Ipoteche giudiziali**

**a favore:**

**c.f.** **prop.** **1/1**

**Contro:**

**c.f.** **proprietà** **1/1**

**Ipoteca per decreto ingiuntivo: atto Tribunale Varese iscritto il 05/06/2024 ai nn° 10962/1636**

### *4.2.2. Pignoramenti:*

–

**A favore:**

**c.f.** **prop.** **1/1**

**contro**

**c.f.** **proprietà** **1/1**

**verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 18/06/2024 n°2075 trascritto a Varese il 03/07/2024 ai nn.13253/9757**

## 5. Altre informazioni per l'acquirente:

**L' unità immobiliare non è gestita in condominio e non è quindi onerata da spese condominiali**

*5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* ***non accertabili***

*5.2 Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia* : ======

*5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* : ======

*5.4. Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali* : ======

*5.5. Cause in corso:* ***nessuna***

## 6. Proprietari precedenti e attuali

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a4111496932282 3b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Situazione ad oggi**

**c.f. ( proprietà 1/1**
**Detti immobili sono pervenuti agli attuali intestatari, per la piena proprietà con atto a rogito Notaio A. Ferrara Rep. 52277/19293 del 07/07/2009 (in allegato)**

**Situazione al 07/07/2009**

**Nato a Varese il**
**c.f. ( prop. 1/1**

**6.1.1 Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:**

***Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:***

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate si è rilavata **l'esistenza** dei seguenti titoli abilitativi relativi all'immobile:

- **D.I.A. 69/09**
- **D.I.A. 68/10**
- **D.I.A. 52/12 (annullata il 4/9/12)**
- **D.I.A. 65/12**

**Fine lavori dichiarata il 23/5/2013**
**Richiesta abitabilità del 24/4/2018 prot.4897/6838**
**Richiesta di integrazioni da parte dell'U.T. non ottemperate**
**Lo stato di fatto rispetto a quanto riscontrabile nei già menzionati titoli abilitativi risulta comunque:**

**DIFFORME**

**La difformità, riguardante il sub.504 al piano primo, è rappresentata dalla apertura di una porta interna per l'accorpamento della seconda camera (già inserita in scheda) e chiusura del vano di collegamento diretto dalla stessa camera all'ente comune di cui al sub.503.**
**Per quanto riguarda il sub.503 risulta realizzato il porticato esterno sul lato est, aperto su tre lati, ed addossato all'edificio principale , precedentemente previsto nella DIA 52/12 , ma poi annullato nella DIA 65/12**

**Le difformità sono sanabili**



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Nel Comune di Gavirate è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente, l'azzonamento urbanistico dell'area interessata (vedi cartografia allegata) corrisponde a:**

***Ambiti residenziali diffusi Rif. Art.40 NTA***

### *6.1.2 Accertamento di conformità Catastale*

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risultano presentate le schede:

- ***Gavirate sez. OL fg.2 Mapp.490 sub-504***
  ***Scheda catastale presentata*** **il 08/03/2013**
- ***Gavirate sez. OL fg.2 Mapp.490 sub-505***
  ***Scheda catastale presentata*** **il 08/03/2013**
- ***Gavirate sez. OL fg.2 Mapp.490 sub-506***
  ***Scheda catastale presentata*** **il 08/03/2013**
- ***Gavirate sez. OL fg.2 Mapp.490 sub-503***
  ***Scheda catastale presentata*** **il 08/03/2013**

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto-legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010 e successive, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia***) risultano nella attuale consistenza:***

| | |
|---|---|
| ***Mapp.490 sub 504*** | ***DIFFORME*** |
| ***Mapp.490 sub 505*** | ***Conforme*** |
| ***Mapp.490 sub 506*** | ***Conforme*** |
| ***Mapp.490 sub 503*** | ***DIFFORME*** |

***La difformità consiste nella mancata indicazione in scheda del collegamento diretto tra l'appartamento principale sub 504 e la camera adiacente, con la conseguente chiusura del vano porta affacciata sul pianerottolo ente comune sub 503.***
***Riguardo al sub 503, non risulta in scheda la tettoia***
***Le difformità sono sanabili***

### *6.1.3 Costi di regolarizzazione pratiche edilizie e catastali.*

**In base alle tariffe correnti i costi per sanare le difformità sopra descritte, comprensivi di sanzioni e prestazioni professionali di professionista abilitato, possono essere valutate in €. 4.000,00 oltre oneri di legge**



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 7. Descrizione particolareggiata dei beni

L' immobile oggetto di perizia, è situato in Gavirate, esterno al centro storico, con accesso pedonale e carraio da via Rossi 4 .
E costituito da un edificio indipendente a pianta quadrata, tipologicamente assimilabile a villa con giardino, con ampia area pertinenziale scoperta ed accessorio in corpo separato, che si sviluppa su tre piani fuori terra dei quali uno seminterrato , oltre ad ampio sottotetto agibile.
Ha struttura portante solida in pietra e laterizio, solai in laterizio già oggetto di interventi di consolidamento strutturale con scala interna in muratura di collegamento a distribuzione tra tutti i piani.
La struttura di copertura con tetto a falde è lignea, senza perlinatura, con manto in tegole. Canali di gronda e pluviali in metallo.
Nel suo complesso, attualmente l'immobile si presenta in apprezzabile stato di manutenzione.
L'accesso principale dalla pubblica via avviene con passo pedonale/ carraio a mezzo rampa di collegamento in salita tra il piano strada e la quota di ingresso all'edificio., protetta da cancello metallico. L'area scoperta antistante ad uso parcheggio auto è pavimentata il materiale lapideo, mentre la restante parte è mantenuta a verde con passaggi pedonali di collegamento.
Dalla via Rossi si accede anche direttamente al piano seminterrato a mezzo accesso carraio con serranda motorizzata, ed al piano terra dell'edificio a mezzo scala scoperta protetta da cancelletto pedonale.
L'intero immobile risulta interamente accatastato in vari subalterni, con diverse destinazioni d'uso (parte residenziale e parte terziario). ma tutti strettamente connessi a livello distributivo.
La porzione ad uso ufficio si sviluppa al piano terreno, con un vano pertinenziale al piano seminterrato, mentre quella ad uso residenziale comprende l'intero primo piano, oltre all'intero sottotetto agibile, ad un vano accessorio al piano seminterrato ed un secondo accessorio in corpo separato al piano terreno.
L'area esterna ed il corpo scale interno sono congiuntamente accatastati come altro subalterno (sub 503).

- Le altezze dei locali interni principali abitabili sono variabili, da un minimo di mt.2,70 a mt. 2,85; il piano sottotetto ha il piano di imposta con h. 0,95 e colmo con h. 3, 15. Il piano seminterrato ha altezza pari a mt.3,30. Il locale accessorio al sub 504, in corpo separato ha altezza media pari a mt.2.05.
- I pavimenti sono in parte realizzati in graniglia di marmo, in parte piastrellati. con materiali di apprezzabile qualità e finitura. Solo il pavimento del sottotetto è mantenuto al rustico.
- Le pareti dei bagni e le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con materiale ceramico di buona qualità
- I sanitari in dotazione ai bagni sono in ceramica smaltata, in numero di elementi d'uso corrente



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'impianto termosanitario è realizzato con caldaia a condensazione con basamento a pavimento posizionata all'interno del locale sottotetto, e pompe di calore esterne all'edificio: gli elementi radianti a vista sono parte in alluminio smaltato., e parte con ventilconvettori
- L'impianto elettrico risulta sottotraccia con frutti e prese in numero e posizioni adeguate alle distribuzioni interne.
- le pareti interne dei locali ed i plafoni sono intonacate parte al civile, parte in gesso e sono tutte in buone condizioni
- I serramenti esterni sono di nuova fattura, in PVC color avorio od in metallo, con vetrocamera: al piano primo le aperture con affaccio a nord-est sono tutte protette da persiane in legno verniciato, tutte le altre sono dotate di tapparelle elettrificate. Tutte le porte di primo accesso sono blindate, quelle interne sono in legno verniciato, con aperture ad anta

**N.B. Non sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche se non quelle relative al sub 505 (ufficio).**
**Nel contratto di affitto (non opponibile) viene citata la classificazione tipo C**

## 8. Valutazione complessiva del lotto:

**Criterio di valutazione e dati di riferimento:**

Per la stima del valore attuale di mercato dell'immobile, quale elemento determinante, si è considerata la particolare tipologia del manufatto e la sua reale appetibilità sul mercato tenuto conto della consistenza dei vari subalterni e della loro articolata interconnessione distributiva in presenza di differenti destinazioni d'uso.
Si è scelto pertanto di adottare quale dato di riferimento comparativo il valore al mq. di superficie commerciabile di un immobile nuovo/totalmente ristrutturato in un contesto urbano equivalente, applicando coerenti riduzioni per la vetustà, le dotazioni tecnologiche e il grado di manutenzione riscontrato.
Inoltre, per la tipologia dell'immobile e la suddivisione interna degli spazi di facile adattabilità ad un uso residenziale, si è ritenuto congruo equiparare la porzione accatastata ad uso terziario a quella a destinazione residenziale.
**Utilizzando il listino valutazione prezzi prodotto dalla C.C.I.A. di Varese del 2023 per il comune di Gavirate si può ragionevolmente adottare quale dato medio ( per immobili totalmente ristrutturati ad uso residenziale, in ambito urbano equivalente), il valore di €.2.400,00. / mq. (duemilaquattrocento/00)**
**Lo stato attuale dell'unità suggerisce di prevedere una percentuale di abbattimento pari al 30% rispetto ai valori a nuovo.**
**Pertanto, è ragionevole e congruo effettuare una valutazione a mq. commerciabile dell'immobile, nello stato di fatto attuale, pari a:**
**€.1.680,00/mq.**



Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Sarà inoltre applicata al valore di stima l'ulteriore decurtazione del 5% per vizi occulti.**
**Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati all'andamento ancora problematico del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.**
Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili **dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2023 pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta**, nonché delle indicazioni del **Borsino Immobiliare** riferiti al Comune Gavirate e dai dati rilevabili presso agenzie immobiliari attive in zona.

## 9. Frazionabilità in lotti distinti.

Verificata la consistenza del bene esecutato e la problematica divisibilità funzionale dello stesso in presenza di differenti destinazioni d'uso con enti comuni ,è stata prevista la costituzione di **un unico lotto**

## 10. Calcolo superfici e valori del Lotto

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo.
**Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti.**

**N.B. Poiché il contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato tra la Società esecutata ed altra Società operante nel ramo esclude esplicitamente dall'elenco dei beni oggetto di affitto porzioni dell'immobile, si ritiene che l'intero edificio debba essere dichiarato libero ai fini della valutazione.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

| Mapp.490 sub 503-504-505-506<br>Sedime area scoperta | Sup. mq. | % ragguaglio | Sup. totale mq. | totale | Valore al mq. €. | Valore totale Euro |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sup. lorda 506** | | | | | | |
| p. S1 | 121.05 | 50% | 60,52 | 60.52 | 1.680,00 | 101.673,00 |
| **Sup.lorda 505** | | | | | | |
| p.S1 (Rip.) | 14,50 | 50% | 7,25 | | | |
| p.T (ufficio) | 118,90 | 100% | 118,90 | | | |
| Terrazza/scala | 42,86 | 30% | 12.85 | 139,00 | 1.680,00 | 233.520,00 |
| **Sup.lorda 504** | | | | | | |
| Residenza | 141,35 | 100% | 141,35 | | | |
| Balconi | 8,40 | 30% | 2,52 | | | |
| Rip.pianoS1+Access.P. T | 38,45 | 50% | 19,22 | | | |
| sottotetto | 145,20 | 40% | 58,08 | 221,17 | 1.680,00 | 371.565,00 |
| **Sup.lorda 503** | | | | | | |
| Scale interne e vani comuni | 49,50 | 50% | 24,75 | 24,75 | 1.680,00 | 41.580,00 |
| Area scoperta | 630,00 | 5% | 31,50 | 31,50 | 1.680,00 | 52.920,00 |
| A dedurre 5% vizi occulti | | | | | | 791.258,00 |
| Costi regolarizzazione | | | | | | 39.562,90 |
| | | | | | | 4.000,00 |
| ***TOTALE LOTTO*** | | | | | | **747.695,10** |
| ***Importo arrotondato*** | | | | | | **747.000,00** |

**Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.**
**La presente perizia si compone di n. 13 fogli (questo compreso) più gli allegati.**

**Varese, lì 14/11/2024**

**in fede**
**Ing. Gilberto Macchi**

**ALLEGATI**

1. **Documentazione catastale:**
   - 1.1. **Estratti di mappa**
   - 1.2. **Visure N.C.E.U. Schede planimetriche**
2. **Documentazione urbanistica:**
   - 2.1. **Estratti PGT**
3. **Provenienza**
   - 3.1 **Relazione notarile**
   - 3.2 **atto provenienza**
   - 3.3 **Contratti affitto**
4. **Criteri valutazione e valori**
5. **Documentazione fotografica**
6. **Quesiti del giudice**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10