

Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 144/2023

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE**Lotto 1** **pag. 4****Magazzini – locali di deposito e tettoia Cocquio Trevisago/Gemonio**

1 - Identificativo	pag. 6
2 - Descrizione sommaria	pag. 9
3 - Stato di possesso	pag. 10
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 10
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 12
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 12
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 13
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 17
9 - Valutazione	pag. 20

Lotto 2 **pag. 23****Uffici Cocquio Trevisago**

1 - Identificativo	pag. 24
2 - Descrizione sommaria	pag. 25
3 - Stato di possesso	pag. 26
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 26
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 27
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 28
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 29
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 31
9 - Valutazione	pag. 32

Lotto 3 **pag. 34****Unità abitativa Cocquio Trevisago**

1 - Identificativo	pag. 35
2 - Descrizione sommaria	pag. 36
3 - Stato di possesso	pag. 37
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 37
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 38
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 38
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 39
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 41
9 - Valutazione	pag. 42

Lotto 4 **pag. 45****Unità abitativa Cocquio Trevisago**

1 - Identificativo	pag. 46
2 - Descrizione sommaria	pag. 47
3 - Stato di possesso	pag. 48
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 48
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 49
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 49
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 50
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 52
9 - Valutazione	pag. 53

Lotto 5 **pag. 56****Unità abitativa e posto auto Gemonio**

1 - Identificativo	pag. 57
2 - Descrizione sommaria	pag. 59
3 - Stato di possesso	pag. 59
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 60

5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 61
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 61
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 62
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 64
9 – Valutazione	pag. 65

Lotto 6 **pag. 68**

Unità abitativa Gemonio

1 - Identificativo	pag. 69
2 – Descrizione sommaria	pag. 70
3 – Stato di possesso	pag. 70
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 71
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 72
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 72
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 72
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 74
9 – Valutazione	pag. 75

Lotto 7 **pag. 78**

Unità abitativa ed autorimessa Gemonio

1 - Identificativo	pag. 79
2 – Descrizione sommaria	pag. 81
3 – Stato di possesso	pag. 81
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 82
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 83
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 83
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 84
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 86
9 – Valutazione	pag. 87

Lotto 8 **pag. 90**

Unità abitativa non ultimata e posto auto Gemonio

1 - Identificativo	pag. 91
2 – Descrizione sommaria	pag. 93
3 – Stato di possesso	pag. 93
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 94
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 95
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 95
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 95
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 98
9 – Valutazione	pag. 99

Lotto 9 **pag. 103**

Unità abitativa ed autorimesse Laveno Mombello

1 - Identificativo	pag. 104
2 – Descrizione sommaria	pag. 107
3 – Stato di possesso	pag. 107
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 108
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 109
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 110
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 111
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 112
9 – Valutazione	pag. 113



LOTTO 5

Beni 1 - 2

Unità abitativa e posto macchina



Gemonio – via Battisti 5

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Lotto: 5 – Bene: 1**CATASTO FABBRICATI****Comune:** Gemonio**Categoria:** A/7 – Abitazioni in villini Classe 3 cons. 4 vani**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2862 sub 504**CATASTO TERRENI****Comune:** Gemonio**Qualità:** ENTE URBANO Sup. 610 mq**Dati catastali:** foglio 9, particella 2862**Lotto: 5 – Bene: 2****CATASTO FABBRICATI****Comune:** Gemonio**Categoria:** C/6 – Autorimesse Classe 5 cons. 13 mq**Dati Catastali:** foglio 7, particella 2862 sub 506**CATASTO TERRENI****Comune:** Gemonio**Qualità:** ENTE URBANO Sup. 610 mq**Dati catastali:** foglio 9, particella 2862

2. Possesso

Beni 1 e 2**Immobili:** Gemonio – Via Battisti 5**Possesso:** Al momento del sopralluogo utilizzato dalla figlia dell'esecutato.**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.

3. Creditori iscritti

Immobili: Gemonio – via Battisti 5;**Creditore Procedente:** [redacted] con sede in [redacted] ([redacted])**Creditori Iscritti intervenuti** ==**Altri Creditori iscritti** [redacted]

4. Misure penali

Immobili: Gemonio – via Battisti 5;

Nulla risultante dai RR.II.

5. Continuità delle trascrizioni

Immobili: Gemonio – via Battisti 5; Si



Unità Immobiliari in Gemonio – via Battisti 5



La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato e variato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto del Lotto 5 riguardano:

- un'unità residenziale situata al piano seminterrato di un fabbricato composto di due piani oltre a sottotetto, con tre unità abitative, una autorimessa, un sottotetto non ancora ultimato e due posti auto esterni, sito a lato della strada comunale denominata via Cesare Battisti che sale al Nucleo centrale di Gemonio, in fregio al tracciato della linea ferroviaria Varese – Laveno di Trenord;
- un posto auto scoperto posto in adiacenza al lato Sud del fabbricato con accesso dalla via Battisti. La proprietà è situata a lato della strada comunale denominata via Cesare Battisti che sale al Nucleo centrale di Gemonio, in fregio al tracciato della linea ferroviaria Varese – Laveno di Trenord.

1. IDENTIFICATIVO

1.1 – BENE 1 - UNITA' ABITATIVA

L'Unità immobiliare è accessibile dalla via Battisti attraverso l'area comune al sub. 501 ed è composta da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, con un ampio balcone sul lato Ovest.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Pignoramento

Quota di [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 2862 del foglio logico 9 del Comune di Gemonio, Ente Urbano di mq 610.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 03/12/1984

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Descrizione



Comune di Gemonio

Foglio 7 – mappale 2862 – Sub. 504 - Cat A/7 - classe 3 – 4 vani - rendita € 330,53 piano: S1
via Cesare Battisti 5 Superficie 68 mq Totale escluse aree scoperte 62 mq

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 relativa alla planimetria del 15/07/2009
- Variazione classamento del 13/07/2010 Pratica VA0219580
- Variazione del 15/07/2009 Pratica VA0226812 – Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1995 – Succ. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento del 17/06/1977 (n° 26.1/1977)
- Impianto meccanografico 30/06/1987 (Immobile predecessore particella 2862).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale

Altra unità (sub. 503), altra unità (sub. 505); area esterna comune (sub. 5021); posto auto del Bene 2 (sub. 506); affaccio su area esterna comune (sub. 501).

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2 - BENE 2 – POSTO AUTO

L'Unità immobiliare consiste in un posto auto scoperto accessibile dalla via Battisti attraverso l'area comune del sub. 501. E' addossata alla parete Sud della porzione di fabbricato di cui al Bene 1 ed ha una superficie di circa 13 mq.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Pignoramento

Quota di [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 2862 del foglio logico 9 del Comune di Gemonio, Ente Urbano di mq 610.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 03/12/1984

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Descrizione

Comune di Gemonio

Foglio 7 – mappale 2862 – Sub. 506 - Cat C/6 - classe 5 – 13 mq - rendita € 14,10 piano: S1 via Cesare Battisti 5

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 relativa alla planimetria del 15/07/2009
- Variazione classamento del 13/07/2010 Pratica VA0219581
- Variazione del 15/07/2009 Pratica VA0226812 – Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1995 – Succ. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento del 17/06/1977 (n° 26.1/1977)
- Impianto meccanografico 30/06/1987 (Immobile predecessore particella 2862).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale

Unità di cui al Bene 1(sub. 504), area esterna comune (sub. 1), altro posto auto (sub. 507), area esterna comune (sub. 501).

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Beni 1 – 2

Caratteristiche zona

Gli immobili sono situati sul fianco Ovest della collina che dal vecchio nucleo di Gemonio degrada verso la sede della Ferrovia Varese – Laveno e della Strada Statale 394, nelle immediate vicinanze della Stazione Ferroviaria.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, occupata prevalentemente da costruzioni a carattere residenziale, nelle vicinanze del centro storico.

Principali collegamenti pubblici

La zona si trova nelle vicinanze della Stazione di Gemonio sulla linea Milano Cadorna -Varese – Laveno di Trenord.

Servizi offerti alla persona

Nel Comune di Gemonio si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

In data 22/01/2024 si è svolto il sopralluogo alla presenza dell'esecutato, proprietario dell'immobile e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo

metrico, a vista e fotografico. L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, come dichiarato dall'esecutato, dalla propria figlia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 05.02.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, 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 reperita

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni

Trascritta a Varese in data 01/08/1984 ai nn. 9497/7656 da atto 25/07/1984 n°12644/2418 di rep. Notaio Franco Zito di Gavirate a favore e a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] l'1 [REDACTED] con il quale "i sopratrascrivendi hanno convenuto di scegliere ai sensi dell'art. 215 del Codice Civile, il regime della separazione dei beni dando atto che quanto acquistato dopo l'entrata in vigore della Legge 19 maggio 1975 n. 151, rimane in comunione a sensi dell'art. 1100 e seguenti del Codice Civile.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni e annotazioni

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Varese in data 14/10/2009 ai nn. 18372/4192 – Atto Notarile pubblico Rep. 206698/22727 del Notaio Somma Enrico in Angera (VA) del 07/10/2009, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Gemonio foglio 7 particella 2862 sub. 503-5054-505-506-507-508 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1
 Importo capitale € 200.000,00
 Tasso interesse annuo 3%
 Totale € 400.000,00
 Durata 15 anni.

4.2.2 Pignoramenti

- ✓ Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 15/09/2023 ai nn. 18043/12887 con atto giudiziario Rep. 2302 dell'Ufficio Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Varese del 26/07/2023, a favore

di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante, fra gli altri, sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Gemonio foglio 7 particella 2862 subb. 504 - 506, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Varese c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: "Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di Euro 457.785,17 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Si intendono comprese nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto non risultano inserite in edificio costituito in condominio.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale e non sono state reperite certificazioni relative alle unità in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 05.02.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

I Beni oggetto della presente perizia risultano attualmente intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza di:

- **Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il 07/11/1995, c.f. [REDACTED] registrata a Gavirate il 02/05/1996 al n° 29 vol. 591, documento non trascritto ma rilevato dalla visura storica catastale.**
- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 17/04/2002 n° 50952 di rep. Notaio Zito Franco di Gavirate trascritto a Varese il 24/04/2002 ai nn. 7842/5286 a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED] c.f. [REDACTED] relativo alla particella 2862 del Catasto Fabbricati di Gemonio cat. A/7 da cui derivano le attuali unità dei subb.1-502-503-504-505-506-507-508-509.**

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

7.1 - Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Gemonio si rileva che l'immobile oggetto della presente procedura è compreso fra i Tessuti Consolidati all'interno della zona definita "Tessuto Consolidato Residenziale nel verde" normata all'art. 2.3.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. La parte Ovest dell'area esterna dell'immobile è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto ferroviario della linea Varese – Laveno di Trenord di cui all'art. 2.6.4 delle Norme. Dalla Tav. PdR03 si rileva che per la sensibilità paesistica è stata assegnata al sito la classe "Molto Bassa"

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 17/11/2023 veniva inoltrata al Comune di Gemonio richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili siti in via Battisti 5.

Con nota del 01/02/2024 il Comune trasmetteva la documentazione riguardante le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica N. 22/1961 – Costruzione di casa di civile abitazione;
- 2) Pratica N. 15/2009 – D.I.A. per modifiche interne;
- 3) Pratica N. 20/2009 – Permesso di costruire in sanatoria.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione emerge quanto segue:

A – La pratica 22/1961 riguarda la costruzione dell'intero fabbricato sulla particella 2862 poi suddivisa nei vari subalterni attuali ed è stata presentata in data 03/08/1961 da [REDACTED] [REDACTED] ottenendo l'abitabilità in data 21/12/1962 e veniva successivamente modificata al piano seminterrato per cambio di destinazione d'uso in forza di C.E. 58 del 12/01/1999 (ved. dichiarazione contenuta nella pratica 15/2009).

B - La D.I.A. 15/2009, presentata dall'attuale Proprietario in data 19/05/2009, riguarda modifiche interne ai due appartamenti del piano seminterrato e spostamento della scala interna, con presa d'atto da parte del Comune in data 05/06/2009. Nella documentazione grafica allegata sono indicate le varianti apportate rispetto a quanto approvato con C.E. 58/1998 del 12/01/1999 (pratica non prodotta dagli Uffici Comunali).

C – La pratica 20/2009 presentata in data 18/09/2009 contiene la richiesta di Permesso in sanatoria per la realizzazione di una unità immobiliare indipendente al primo piano (sottotetto) con la richiesta da parte del Comune dei contributi concessori da versare. Nella documentazione grafica allegata sono indicate le varianti apportate rispetto a quanto approvato con C.E. 5/1999 del 16/04/1999 (pratica non prodotta dagli Uffici Comunali).

Non risulta l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire.

7.3 Conformità edilizia

Relativamente all'intero fabbricato occorre precisare che nel corso del sopralluogo del 22/01/2024 si è rilevato che sotto al balcone dell'unità di cui al subalterno 503, nella parete ovest del fabbricato è stata forata la muratura perimetrale con creazione di un accesso all'originario vespaio. Non vi è traccia di autorizzazione per tale opera.

7.3.1 – BENE 1

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 22/01/2024 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (D.I.A. 15/2009) si è constatata la conformità con quanto previsto in progetto, ad eccezione dell'altezza netta interna risultata di m 2,65 anziché 2,80 come previsto e della mancata esecuzione dell'apertura di collegamento con la limitrofa autorimessa del sub. 505.

Per la regolarizzazione di quanto sopra oltre a sanatoria per le difformità, sembrerebbe applicabile la procedura prevista dalla L.R. 10/03/2017, n° 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti) mediante presentazione di adeguata richiesta e documentazione ai competenti uffici.

7.3.2 – BENE 2

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 22/01/2024 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (D.I.A. 15/2009) si è constatata la conformità con quanto previsto in progetto.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate in € 5.500,00 considerando anche in via cautelativa il caso in cui si debba ricorrere ad opere di rimessa in pristino in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione alla quale deve essere sottoposta la richiesta come sopra descritto;

7.4- Conformità catastale

7.4.1 – BENE 1

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, in sede di sopralluogo, eseguito in data 22/01/2024, il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 15/07/2009 per quanto riguarda la situazione planimetrica mentre non corrisponde l'indicazione dell'altezza (m 2,80 anziché 2,65) e dell'apertura di collegamento con il sub. 505.

Si ritiene necessario procedere con aggiornamento catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 – BENE 2

In sede di sopralluogo, eseguito in data 22/01/2024, il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 15/07/2009.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 - Caratteristiche costruttive

8.1.1- BENE 1 - UNITA' ABITATIVA

L'Unità immobiliare è sita al piano seminterrato del fabbricato di via Battisti 5 a tre piani fuori terra, edificato nel 1961, che sorge sul terreno contraddistinto con la particella 2862 del Comune di Gemonio. La struttura portante è del tipo misto in cemento armato e laterizi con tetto in legno e manto in tegole portoghesi. L'accesso all'unità avviene attraverso l'area esterna comune (sub. 1). Le pareti interne ed esterne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno a doppio vetro con tapparelle in PVC, quelli interni in legno. Il balcone ha parapetti in ferro e pavimentazione in piastrelle di gres. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali; i rivestimenti di bagno e zona cottura sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna a gas e caloriferi in alluminio.

Stato di conservazione del bene: Buono.

8.1.2- BENE 2 – POSTO AUTO

L'Unità immobiliare consiste in un posto auto scoperto addossato alla parete Sud dell'alloggio di cui al Bene 1. La pavimentazione è con assito in legno e l'accesso è dall'area esterna comune.

8.2 Consistenza

Beni 1 e 2

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base delle dimensioni rilevate sulle planimetrie catastali e in parte riscontrate dal rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con

determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Seminterrato	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	64,02	100%	64,02
	Balcone	Sup. lorda di pavimento	20,04	30%	6,01
	Posto auto	Sup. lorda di pavimento	13,00	40%	5,20
TOTALE					75,23

9. VALUTAZIONE LOTTO 5

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, 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.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 120.500,00 €, ubicato nel comune di Gemonio (VA), via IV Novembre 1, ed identificato al Catasto dei Fabbricati foglio 7 mappale 115, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 126.000,00 €, ubicato nel comune di Gemonio (VA), via IV Novembre 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati foglio 7 mappale 4603 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Gemonio (VA), via IV Novembre 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 7 mappale 4603 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 100,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	09/2020	08/2023	10/2021
Prezzo PRZ (€)	120.500,00	126.000,00	120.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	105,45	105,40	100,10
pMED (€/mq)	1.142,72	1.195,45	1.198,80

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.178,65$$

Arrotondabile ad € 1.200,00

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e posto auto	75,23	€ 1.200,00	€ 90.276,00
TOTALE			€ 90.276,00
Valore bene			
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)			€ 90.276,00
Valore complessivo quota pignorata			€ 90.276,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 4.513,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 6.100,00
Pendenze Condominiali	_____
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 10.600,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO 5	€ 79.700,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO 5	€ 79.700,00

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 06 maggio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia

