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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

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

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

LOTTO 8

Beni 1 - 2

Unità abitativa (non ultimata) e posto macchina

Gemonio – via Battisti 5

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**

Lotto: 8 – Bene: 1
CATASTO FABBRICATI
Comune: Gemonio
Categoria: F/4 – Unità in corso di definizione
Dati Catastali: foglio 7, particella 2862 sub 509
CATASTO TERRENI
Comune: Gemonio
Qualità: ENTE URBANO Sup. 610 mq
Dati catastali: foglio 9, particella 2862

Lotto: 8 – Bene: 2
CATASTO FABBRICATI
Comune: Gemonio
Categoria: C/6 – Autorimesse Classe 5 cons. 14 mq
Dati Catastali: foglio 7, particella 2862 sub 507
CATASTO TERRENI
Comune: Gemonio
Qualità: ENTE URBANO Sup. 610 mq
Dati catastali: foglio 9, particella 2862

2. **Possesso**
Immobili: Gemonio – Via Battisti 5
Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato come deposito.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

3. **Creditori iscritti**
Immobili: Gemonio – via Battisti 5;
Creditore Procedente: [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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

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 IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto del Lotto 8 riguardano:

- una unità non ancora completata situata al primo piano (sottotetto) di un fabbricato composto di due piani oltre a sottotetto, con altre tre unità abitative, una autorimessa e due posti auto esterni, posto 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' IN SOTTOTETTO

L'Unità immobiliare è accessibile dalla via Battisti attraverso l'area comune del sub. 501 e l'ingresso comune del sub. 502 ed è composta da vano scala di collegamento dal piano terreno al sottotetto, zona centrale predisposta per monolocale, bagno e antibagno, due locali di sgombero ed un ripostiglio.

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] ([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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Foglio 7 – mappale 2862 – Sub. 509 - Cat F/4 piano: T-1 via Cesare Battisti 5

Dati derivanti da:

- Variazione del 07/06/2011 Pratica VA0298404 – Verifica stato attuale U.I. con conferma dello stato attuale dell'unità
- 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]
- 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

Al piano terreno: ingresso comune (sub. 502), affaccio su area esterna comune (sub. 501); altra unità (sub. 508);

Al primo piano (sottotetto): affaccio su area esterna comune (sub. 501), affaccio su posto auto (sub. 506), affaccio su altra unità (sub. 508).

Salvo errori e come meglio in fatto.

<u>1.2 -BENE 2 – POSTO AUTO</u>

L'Unità immobiliare consiste in un posto auto scoperto accessibile dalla via Battisti attraverso l'area comune del sub. 501. E' situato in fregio al confine Sud della proprietà in adiacenza ad altro posto auto (sub. 6) ed ha una superficie di circa 14 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] (T[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 [redacted] c.f. [redacted] proprietario per [redacted]

Descrizione

Comune di Gemonio

Foglio 7 – mappale 2862 – Sub. 507 - Cat C/6 - classe 5 – 14 mq - rendita € 15,18 piano: S1

via Cesare Battisti 5

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1995 – Succ. [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

Posto auto(sub. 506), area esterna comune (sub. 501), altra proprietà (mapp. 2861), 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. Il Bene 1, al momento del sopralluogo risultava utilizzato come deposito a disposizione della proprietà. Non sono state fornite indicazioni in merito all'utilizzo del bene 2.

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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 l' unità in Catasto Fabbricati di Gemonio foglio 7 particella 2862 sub. 503-504-505-506-507-508 contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] proprietario per [redacted]
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'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Varese del 26/07/2023, a favore

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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. 507 - 509, contro [redacted] nato il 2[redacted] a [redacted] 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

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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] 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.

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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 (Richiesta di Permesso in sanatoria 20/2009) si sono riscontrate alcune difformità con quanto previsto in progetto riguardanti il vano scala, la mancata esecuzione dell'antibagno e del disimpegno davanti al ripostiglio, la modifica alla posizione dell'abbaino e la maggior superficie degli spazi abitabili. Si è inoltre rilevato che le opere non sono ancora state completate. Occorre però precisare che per la pratica 20/2009, che prevedeva la trasformazione del sottotetto in unità residenziale autonoma, dalla documentazione prodotta dal Comune non risulta il rilascio del relativo Permesso ma solo la comunicazione del 06/08/2009 in cui venivano richiesti il versamento del contributo concessorio, dei diritti di segreteria e di marca da bollo. Per la regolarizzazione e l'eventuale completamento dell'unità residenziale occorre pertanto nuova richiesta di permesso di costruire completa dei relativi documenti necessari per la regolarizzazione dell'intervento.

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 € 7.500,00 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 di sanatoria e completamento;

7.4- Conformità catastale

7.4.1 – BENE 1

Si rileva che per gli ambienti del sub. 509, trattandosi di unità non ancora completata e censita in categoria F/4 – Unità in corso di definizione, non è stata depositata alcuna scheda catastale

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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' IN CORSO DI DEFINIZIONE

L'Unità immobiliare è sita al piano primo (sottotetto) 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 con struttura e perlinatura a vista e manto in tegole portoghesi. L'accesso all'unità avviene attraverso l'area esterna comune (sub. 501) e l'ingresso comune del piano terreno (sub. 502).

Le pareti interne sono intonacate, i serramenti esterni e le finestre a tetto sono in legno a doppio vetro, quelli interni in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica nei locali predisposti per bagno e ripostiglio, in assito di legno per gli altri ambienti; la scala è in legno, ancora priva di parapetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia (da completare), l'impianto di riscaldamento (solo predisposto) sarà autonomo.

Nella pratica edilizia 20/2009 è previsto l'utilizzo della zona centrale come unità abitativa con maggior superficie abitabile rispetto a quella precedentemente autorizzata.

Stato di conservazione del bene: Buono.

8.1.2- BENE 2 – POSTO AUTO

L'Unità immobiliare consiste in un posto auto scoperto addossato al confine Sud della proprietà al piano seminterrato con pavimentazione in assito di legno e accesso dall'area esterna comune (sub. 501).

8.2 Consistenza

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).

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Sottotetto	Abitazione da completare	Sup. lorda di pavimento	67,58	100%	67,58
	Depositi	Sup. lorda di pavimento	53,85	30%	16,16
Terra	Vano scala	Sup. lorda di pavimento	7,71	50%	3,86
	Posto auto	Sup. lorda di pavimento	14,00	40%	5,60
			TOTALE		**93,19**

9. VALUTAZIONE LOTTO 8

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

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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*

$$\text{pMED} = \frac{\sum \text{pMED}_1}{n} = € \ 1.178,65$$

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.

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione e posto auto	93,19	€ 1.200,00	€ 111.828,00
TOTALE			€ 111.828,00

Visto il valore determinato per le unità in oggetto e considerato che risulta ancora da completare l'appartamento (bene 1), con riferimento alla pubblicazione "tipologie edilizie" edita da DEI su redazione del collegio degli ingegneri e architetti di Milano per l'anno 2024, si applicano le seguenti decurtazioni per la determinazione dei presunti costi relativi alle opere da eseguire e/o terminare:

- Murature e tavolati 2,00%
- intonaci (parte) 2,00%
- tinteggiature 2,00%
- impianto di riscaldamento (da completare) 3,00%
- Impianto idrosanitario (da completare) 3,00%
- Impianto elettrico (da completare) 1,50%

Totale 13,50 %

Con riferimento sempre alla pubblicazione DEI già citata, che riporta per la tipologia edilizia considerata un costo di realizzazione dell'opera completa pari ad € 1.329,00 al mq, viene determinato il costo complessivo di realizzazione pari ad € 89.813,82. Considerato che le opere ancora da realizzare sono pari al 13,50% come sopra indicato, risulta da applicare una riduzione al valore determinato pari ad € 12.125,00, ottenendo quindi per i beni 1 e 2 un valore allo stato del sopralluogo pari ad € 99.703,00.

Valore bene	€ 99.703,00
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)	€ 99.703,00
Valore complessivo quota pignorata	**€ 99.703,00**

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	€ 4.985,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.500,00

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

Pendenze Condominiali	————
Totale decurtazioni (arrotondato)	**€ 12.500,00**

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 8	**€ 87.200,00**
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO 8	**€ 87.200,00**

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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

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

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371af75ca395

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