

TRIBUNALE DI VARESE**Sezione fallimentare****Liquidazione Giudiziale BDOG di MOSCATELLI MARCO****Procedimento n. 4/2022****Giudice Delegato Dott.ssa Ida Carnevale****Curatore Dott. Marco Capellini**

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, a seguito del conferito incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà del sig. Marco Moscatelli posti in comune di Orino, eseguiti gli opportuni e necessari accertamenti, presento questa perizia.

1) Descrizione

Nel comune di Orino

- Fabbricato di vecchia costruzione posto in vicolo Carso n. 2, zona centrale del paese, composto da due vani a piano terra con ripostiglio, e due al primo piano e adiacente piccola particella ad uso orto;
- In zona cascina Gaggiolo, particella di terreno di qualità bosco ceduo.

2) Ubicazione

Fabbricato ubicato in zona del paese Nucleo Antico, in fregio a strada dalla quale si raggiunge la centrale piazza XI Febbraio, ove vi è il Municipio. Il paese di Orino è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale n. 39 che da Cocquio Trevisago porta verso Cuvio e Cuveglio.

3) Il contesto nel quale l'immobile è inserito

Fabbricato posto in zona Centro storico
Bosco in zona boschiva.

4) I servizi da cui è servito

Nel paese di Orino vi è la presenza di limitate attività di vicinato, mentre in Gavirate e Cocquio Trevisago, Cuvio e Cuveglio, raggiungibili con comode strade ed in poco tempo, vi sono centri commerciali e varie attività.

5) Identificazione catastale

Immobili in vicolo Carso



Catasto Fabbricati – Comune di Orino

Intestato

Moscatelli Marco nato a Milano il 20 luglio 1976

Dati identificativi e di classamento

Foglio 5 particella 115 sub. 2 vicolo Carso n. 2 Piano T-1 Categoria C/6
Classe 1 Consistenza 32 m² Superficie Catastale 30 m² Rendita € 29,75

(planimetria catastale presentata in data 3 maggio 1982 registrata al n. 7/1)

Foglio 5 particella 115 sub. 501 Vicolo Carso n. 2 Piano T-1 Categoria C/2
Classe 3 Consistenza 10 m² Rendita € 13,43

(planimetria catastale presentata in data 3 luglio 1998 registrata al n. B02984)

Unità immobiliari in fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 115
Ente Urbano della superficie di Are 1,10.

Unità che comprendono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti e
spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice
civile.

Le planimetrie catastali rappresentano a piano terra spazi definiti corte
comune e nella parte interna portico comune ed al primo piano, sopra metà
portico, unità immobiliare di proprietà di terzi in planimetria catastale definita
ripostiglio, che costituisce l'unica possibilità di accesso dall'esterno per i due
vani al primo piano. Dagli atti di acquisto non risulta la costituzione di servitù.
Svolte ricerche a Catasto Fabbricati è risultato che il mappale 115 si
compone di sole tre unità immobiliari e che quella sub. 3 è intestata a nome
di Fratello Elisa, ed è posta in adiacenza a vano al primo piano a parte
dell'unità sub. 501, nella cui parete di confine con l'unità sub. 2 sono
rappresentate due porte.

Coerenze:

Unità sub. 2: del vano a piano terra: portico comune, vano sub. 501, vicolo
Carso, corte comune; del vano a primo piano: prospetto su portico comune,
vano sub. 501, prospetto su via Carso e su corte comune.

Unità sub. 501: del vano a piano terra con ripostiglio: portico comune,
fabbricato mappale 3136, via Carso, vano sub. 2; del vano a primo piano:



ripostiglio 115 sub. 3, mappale 3136, prospetto su via Carso, vano 115 sub. 2.

Precisato che la proprietà in loco comprende piccolo reliquato di terreno pertinenziale così censito a Catasto Terreni di Orino.

Intestato

Moscatelli Marco nato a Milano il 20 luglio 1976

Dati identificativi

Foglio logico 9, Foglio reale 5 particella 2264 Seminativo classe 1 Superficie Are 0,15 Reddito Dominicale € 0,05 Reddito Agrario € 0,05.

Coerenze: mappali 113, 115, 725 e 111.

Altro immobile - bosco

Catasto Terreni – Comune di Orino

Intestato

Moscatelli Marco nato a Milano il 20 luglio 1976

Dati identificativi

Foglio logico 9, Foglio reale 4 particella 936 Bosco Ceduo classe 3 Superficie Ettari 0.50.80 Reddito Dominicale € 0,79 Reddito Agrario € 1,05.

Coerenze: strada comunale e mappali 925, 956 937.

7) Provenienza e precedenti acquisti (storie ventennali)

Dell'unità mappale 115 sub. 501 e mappale 2264: Acquisto da Baudini Ercole e Carrà Giuliana Teresa con atto in data 4 ottobre 2005 repertorio n. 57547/12900 del dott. Alberto Gallizia trascritto a Varese il 17 ottobre 2005 ai numeri 29653/17002. Per il dichiarato prezzo di € 11.000,00.

Acquisto dei venditori da Faccioli Pierina con atto in data 8 luglio 1998 repertorio n. 44129/12107 del dott. Franco Zito registrato a Gavirate il 17 luglio 1998 al n. 909 Serie 1V, trascritto a Varese il 22 luglio 1998 ai numeri 9857/6422.

Dell'unità mappale 115 sub. 2: Acquisto da Pesenti Giuseppe e Zucchini Nelly Ornella con atto in data 27 gennaio 2009 repertorio n. 19514/8444 del dott. Giuseppe Gallizia trascritto a Varese il giorno 11 febbraio 2009 ai numeri 2417/1475. Per il dichiarato prezzo di € 10.000,00.



Acquisto dei venditori con atto in data 20 novembre 1982 repertorio n. 136904 del dott. Luciano Zito, registrato a Gavirate il giorno primo dicembre 1982 al numero 3775 volume 202, trascritto a Varese il 15 dicembre 1982 ai numeri 12428/9874.

Del mappale 936: acquisto da Montesano Francesca con atto in data 19 novembre 2012 repertorio n. 40934/11963 del dott. Vito Candiloro trascritto a Varese il 27 novembre 2012 ai numeri 19336/13397. Provenienza della venditrice, successione di Montesano Mario apertasi il 3 maggio 2011, dichiarazione registrata a Milano DPMI2UT Milano 2 in data 24 novembre 2011 al numero 4511/9990/11, trascritta a Varese il 16 gennaio 2012 ai numeri 839/591. Accettazione tacita di eredità in dipendenza di atto 19 novembre 2012 repertorio 40934/11963 del dott. Vito Candiloro, trascritta a Varese il 27 novembre 2012 ai numeri 19337/13398. Acquisto del sig. Montesano Mario con atto in data 24 maggio 1996 repertorio n. 39697 del dott. Franco Zito trascritto a Varese il 7 giugno 1996 ai numeri 7884/5130.

8) Evidenze in atti notarili

L'atto di acquisto del mappale 936 riporta che il terreno è attraversato da strada segnata come riportato nella mappa catastale.

9) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù, usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Nulla al riguardo.

10) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria a nome Moscatelli Marco con aggiornamento dei repertori alla data del giorno 8 marzo 2024, è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

1) Trascrizione n. 17485/12556 in data 29 agosto 2023 della Sentenza per apertura della liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata BDOG di Moscatelli Marco.

Non sono risultate trascritte domande giudiziali.

11) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire



Dall'ispezione ipotecaria non è risultata la trascrizione di preliminari.

12) Stato di possesso del fabbricato ed orto

All'atto del sopralluogo, il fabbricato è risultato non utilizzato, comunque nella disponibilità del sig. Moscatelli Marco.

13) Pratiche edilizie e Posizione urbanistica

Fabbricato di originaria non recente costruzione, per il quale per dichiarazione ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 negli atti di acquisto è scritto “costruzione antecedente primo settembre 1967, e che successivamente non sono state eseguite opere anche interne richiedenti concessioni o autorizzazioni amministrative. La parte acquirente prende atto e dichiara di aver controllato la veridicità di quanto sopra”.

Durante il sopralluogo svolto il 21 aprile 2023 con il Curatore dott. Marco Capellini, il sottoscritto ha visionato che il fabbricato si presenta nella sua originaria consistenza come riportata nelle planimetrie catastali e non sono apparse recenti opere murarie per le quali sarebbe risultata necessaria la presentazione di pratiche edilizie.

Da cui risulta la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Orino sia il fabbricato che l'area mappale 2264 sono posti in zona Nuclei di Antica formazione, nell'ambito del tessuto storico.

La particella 936 è posta in zona a parco forestale-agricolo inclusa nel Parco Campo dei Fiori. Zone che comprendono quelle aree del territorio del Parco attualmente destinate ad attività agricole o forestali, in cui dette attività vanno mantenute e valorizzate in maniera compatibile con le finalità paesistico-ambientali del Parco.

14) Descrizione

Fabbricato di presumibile originaria tipologia agricola, non recente, costruito in muratura, pareti esterne intonacate al rustico, tetto a due falde con tegole di laterizio in appoggio su struttura di legno. Si compone di due vani a piano terra e due al primo piano. Porte di ingresso in legno, serramenti, ove esistenti, in legno con vetro semplice, solaio, come visibile da piano terra, in legno. La parte al primo piano è stata visionata solo dall'esterno in quanto



un eventuale accesso può avvenire solo passando da proprietà di terzi, oppure dalle finestre su strada.

Un eventuale acquirente dovrà prendere atto che potrà accedere e visionare i vani al primo piano solo passando dalle esistenti finestre su strada, previo appoggio di una scala, ma nei limiti generali della sicurezza anche per i pedoni che passano nella strada. Oppure con autorizzazione della signora Fratello Elisa di passare nella sua proprietà o di realizzare una scala interna, previa inerente pratica edilizia.

Si evidenzia che in posizione interna del fabbricato vi è un portico, nelle planimetrie catastali definito portico comune, pertanto parte in comunione con tutte le unità nel fabbricato.

Vi è un cortiletto comune alle unità del fabbricato.

Nella parte verso interno vi è un orticello, mappale 2264, recintato con rete metallica.

Si evidenzia che l'unità 115 sub. 3 di proprietà della signora Fratello Elisa è un portico al primo piano posto proprio davanti al vano al primo piano sub. 501.

Altezze interne dei vani a piano terra metri 2,20 e metri 2,70; di quelli al primo piano metri 2,90 e metri 2,50, come riportate nelle planimetrie catastali.

Superfici lorde dell'unità sub. 2 di complessivi circa m² 42; dell'unità sub. 501 di complessivi circa m² 56. Complessiva superficie lorda del fabbricato circa m² 98.

Il portico comune ha superficie di circa m² 21. Essendo tre le unità del mappale 115 potrebbe competere la quota di due terzi circa m² 14, riducibile al 50% in quanto accessorio, da cui superficie complessiva di circa m² 105.

Il cortiletto è ente comune alle tre unità per il passaggio, il cui valore deve ritenersi compreso in quello attribuito al fabbricato.

Il bosco mappale 936, come visionato da Google Maps, è ubicato in un ampio contesto boschivo che appare non facilmente raggiungibile con mezzi.

17) Valutazione



Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale non sono risultate proposte di vendita per fabbricati simili e l'unico riferimento considerabile è costituito dai valori riportati dal bollettino di rilevazione di Camera di Commercio, che per fabbricati da ristrutturare in Orino, tipologia riferibile all'immobile in oggetto, riporta valori da a m² da € 350,00 a € 500,00.

Immobili da ristrutturare sono quelli per i quali è riportata la seguente casistica: immobili vetusti per i quali non siano stati effettuati sufficienti interventi di manutenzione al fine di poterli considerare in buono stato.

Considerata la vetustà, la tipologia, le difficoltà di accesso e la mancanza di scala per l'accesso ai vani al primo piano, i quali allo stato attuale possono essere considerati non direttamente accessibili, si attribuisce il minimo valore di € 350,00 a m².

Al giardinetto mappale 2264 si attribuisce valore di € 35,00 a m², pari al 10% di tale valore.

Per assenza di garanzia per vizi occulti si attribuisce riduzione del 5% sul valore del fabbricato.

Da cui la seguente valutazione

Immobile	dati catastali	m ²	€ m ²	valore €
Fabbricato	115/2-501	105	350,00	36.750,00
Terreno	2264	15	35,00	525,00
			Sommano	37.275,00
Meno 5% assenza di garanzia per vizi occulti				1.837,50
Restano				35.437,50

Per arrotondamento € 35.500,00.

La particella di terreno a bosco ceduo mappale 936, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Orino è posta in zona a parco forestale.

Un riferimento per la valutazione è costituito dalla tabella dei valori agricoli medi Agenzia delle Entrate, che per terreni di qualità bosco ceduo posti in Zona Agraria 2, quale è quella del comune di Orino, riporta valori a m² di € 1,59.

Da cui il seguente valore: m² 5.080 x € 1,59 = € 8.077,20 per



arrotondamento € 8.000,00.

Per la vendita si procede alla formazione di due Lotti come segue:

Lotto Uno

Fabbricato mappale 115 sub. 2, 115 sub. 501 e terreno mappale 2264
valore attribuito di € 35.500,00.

Lotto Due

Bosco mappale 936: valore attribuito € 8.000,00.

Tale è pertanto il risultato raggiunto in adempimento all'incarico conferito.

Al termine della perizia sono riportate dieci fotografie di esterni ed interni del
fabbricato mappale 115 e della particella ad orto.

Allegati

Due planimetrie catastali

Visure catasto fabbricati

Visure catasto terreni

Due estratti di mappa

Copia dei tre atti di acquisto e relative note di trascrizione

Sintetico ipotecario a nome Moscatelli Marco

Nota di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale

Estratto da PGT ove vi è il fabbricato mappale 115 e 2264

Estratto da PGT ove vi è il bosco mappale 936

Varese, 23 marzo 2024

geom. Giuseppe Ribera

