



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT. GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

CF:CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu

PEC: rossana.caggiano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXV Aprile snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area residenziale con sovrastante corpo di fabbrica di tipologia condominiale in corso di costruzione i cui lavori edilizi, impiantistici, inerenti alle reti, ecc. risultano stati interrotti da diversi anni. Detta area - fatta salva la necessaria verifica presso il Settore Urbanistica Edilizia Territorio Ambiente del Comune di Cavaria con Premezzo all'atto della presentazione delle necessarie pratiche edilizie ai fini della ripresa dei lavori, risultava avere la capacità edificatoria per un volume complessivo - **intero Lotto 1** - pari a mc. 15.361,32 (quindicimilatrecentosessantuno virgola trentadue) previsto dalla Convenzione edilizia di cui all'atto a rogito Notaio Dott. Gianfranco Manfredi di Cantù (CO) del 21/11/2007 rep. n. 14037/10222 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 18/12/2007 ai nn. 189904/100229 disciplinante l'attuazione del Piano Integrato di Intervento (P.I.I. "ex Tintoria Corte San Quirico") con il Comune di Cavaria con Premezzo, allegato **doc. 3** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Allo stato attuale il corpo di fabbrica in corso di costruzione non risulta catastalmente censito: infatti la categoria catastale attuale del mappale 937 sub. 503 Catasto Fabbricati Cavaria con Premezzo, Foglio 2, Sezione Urbana CA colpito dal pignoramento è F1 - area urbana, come viene poi meglio descritto nel paragrafo relativo specificamente all'identificazione catastale. In fatto, inoltre, detto fabbricato palesa fenomeni di deterioramento/segnali di corrosione del cemento armato a seguito della protratta esposizione agli eventi atmosferici ed ha subito atti vandalici da parte di ignoti (esemplificativamente sottrazione del rame dei cavi elettrici , di canali e pluviali ed altro materiale).

Si ritiene di evidenziare che, come illustrato dalla planimetria generale di progetto, qui prodotta in atti, oltre al corpo di fabbrica di che trattasi (denominato edificio B) sull'area era prevista la costruzione di un altro corpo di fabbrica (denominato in planimetria edificio A) verso la pubblica Via XXV Aprile i cui lavori non sono iniziati.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 937 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 6405 mq, indirizzo catastale: Via Venticinque Aprile n. snc Comune di Cavaria con Premezzo, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 23/07/2008 Pratica n. VA0242201 ampliamento,demolizione parziale,frazionamento e fusione (n. 28740.1/2008) degli immobili C.F. Sez. Urb. CA Fg. 2 mapp.937/2,937/3,937/4,937/502,970/1. Coerenze: in corpo come da atto notarile di provenienza (doc. 9): "a nord dapprima il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo indi, con salto rientrante, il mappale 937 sub. 505 pure di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed infine, con ulteriore salto rientrante, il mappale 1035 di cui in seguito; ad est dapprima il mappale 937 sub. 505 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo indi, con salto sporgente, i mappali 2423, 165, 170 et 938; a sud dapprima il mappale 177 indi, con salto rientrante, il mappale 937 sub. 507 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo e ad ovest dapprima il predetto mappale 937 sub. 507 indi, con salto sporgente, i mappali 962, 961, 960, 959, 1267, 168 et 937 sub. 504.

L'Esperto di seguito allega la seguente documentazione catastale acquisita relativa ai Corpi A e B: doc. 4-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 503 C.F.; doc. 4/a-Elaborato planimetrico unito alla Variazione del 29/07/2008 prot. n. VA0247722 prot. Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali; doc.5-Visura attuale sintetica per soggetto relativa ai mappali 937 sub. 503-937 sub. 509 Catasto Fabbricati e mappali 1035 -2426 Catasto

Terreni; doc. 6-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 6/a-scheda planimetrica catastale mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 7-Visura per estratto mappa C.T.

- foglio 1 particella 1035 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. cl.2<sup>^</sup>, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/05/1969 in atti dal 27/11/1995 IST. 25080/95 (n.4.3/1969)  
Coerenze: mappali 1035 - 2426 in unico corpo in base all'atto notarile di provenienza: a nord il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est i mappali 163 et 164, a sud e ad ovest il mappale 937 sub 503 di cui innanzi".  
Si precisa che la superficie catastale del reliquato al mappale 1035 C.T. Cavaria con Premezzo risulta di mq. 5.
- foglio 1 particella 2426 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. cl. 2, superficie 10, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/05/1969 in atti dal 27/11/1995 IST. 25080/95 (n.4.3/1969)  
Coerenze: mappali 1035 - 2426 in unico corpo in base all'atto notarile di provenienza: a nord il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est i mappali 163 et 164, a sud e ad ovest il mappale 937 sub 503 di cui innanzi".  
Si precisa che la superficie catastale del reliquato al mappale 2426 C.T. Cavaria con Premezzo risulta di mq. 10.

**B fabbricato oggetto di ristrutturazione-edificio C** a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXV Aprile snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra oggetto anch'esso del recupero ricompreso nel Piano Integrato d'Intervento - Ex Tintoria Corte San Quirico (edificio C) i cui lavori edilizi ed impiantistici, risultano anch'essi da anni interrotti.

Dal confronto tra la scheda planimetrica catastale acquisita dall'Esperto e qui prodotta in atti (doc. 6/a) con le Tavole grafiche progettuali - edificio C - trasmesse dal Liquidatore della Società anch'esse prodotte, si evince che lo stesso fabbricato è accatastato come da stato di fatto antecedente all'esecuzione dei lavori e non è stata presentata la pratica DOCFA di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali stante l'interruzione dei lavori stessi. Si osserva inoltre che il Liquidatore societario ha precisato, altresì, alla scrivente che "la Variante finale, per le modifiche apportate in corso d'opera, non è stata presentata al Comune di Cavaria".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 3,50-3,50-2,26. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 937 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n. SNC - Comune di Cavaria con Premezzo, piano: T-1-2 - Sup. totale mq. 228,00, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 29/07/2008 Pratica n. VA0247722 in atti dal 29/07/2008 Frazionamento e fusione (n.29180.1/2008)  
Coerenze: con l'annessa area in corpo unico in base all'atto notarile di provenienza (doc. 9): "a nord il mappale 937 sub. 507 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est dapprima il predetto mappale 937 sub. 507 indi, per i locali ai piani in elevazione, l'unità immobiliare al mappale 937 sub. 510 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed infine di nuovo il mappale 937 sub. 507, a sud la via San Rocco, dalla quale si ha l'accesso e ad ovest il mappale 964".

L'Esperto di seguito allega la seguente documentazione catastale acquisita relativamente ai Lotti 1 e 2: doc. 4-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 503 C.F.; doc. 4/a-Elaborato planimetrico unito alla Variazione del 29/07/2008 prot. n. VA0247722 prot. Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali; doc.5-Visura attuale sintetica per soggetto relativa ai mappali 937 sub. 503-937 sub. 509 Catasto Fabbricati e mappali 1035 -2426 Catasto Terreni; doc. 6-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 6/a-scheda planimetrica catastale mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 7-Visura per estratto mappa C.T.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.921.320,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.775.254,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.770.000,00
Data della valutazione:	08/08/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Il Lotto 1 oggetto di stima risulta costituito dai Corpi A e B:**

- **Corpo A** costituito da area residenziale con sovrastante corpo di fabbrica (denominato sulle tavole progettuali edificio B) avente tipologia condominiale in corso di costruzione i cui lavori, risultanti attualmente interrotti da diversi anni, derivano da Piano Integrato di Intervento - P.I.I per la riqualificazione urbanistico/edilizia del comparto in Comune di Cavaria con Premezzo denominato "ex Tintoria-Corte S. Quirico";

- **Corpo B** costituito da fabbricato ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra (denominato sulle tavole progettuali edificio C) oggetto anch'esso del recupero ricompreso nel Piano Integrato d'Intervento - Ex Tintoria Corte San Quirico ed i cui lavori edilizi ed impiantistici, risultano pure da anni interrotti.

Per il Corpo A l'accesso si esercita attualmente da Via Scipione Ronchetti snc su area precisata di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo al mappale 937 sub. 504 C.F. che la lasciava nella disponibilità della Società attuatrice per la durata necessaria alla realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie previste nel Piano Integrato di Intervento. Per il Corpo B l'accesso si esercita da Via San Rocco snc.

Il tutto come indicato nella Convenzione urbanistica di cui all'atto a rogito Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù (CO) del 21/11/2007 rep. n. 14037/10222 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 18/12/2007 ai nn. 189904/100229 che disciplina l'attuazione del detto Piano Integrato di Intervento con il Comune di Cavaria con Premezzo. Tale Atto notarile pubblico risulta allegato **doc. 3** e, come tutte le allegazioni, viene a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Allo stato attuale il corpo di fabbrica in corso di costruzione (edificio B) risulta catastalmente non censito: infatti la categoria catastale attuale del mappale 937 sub. 503 C.F. colpita dal pignoramento è F1 - area urbana, come viene poi in dettaglio descritto nel paragrafo del Corpo A relativo ai dati identificativi catastali.

**Inoltre, l'Esperto da subito evidenzia che sotto il profilo della mera commerciabilità sul mercato immobiliare il fabbricato di cui al Corpo B (edificio C in planimetria) della presente relazione sarebbe più immediatamente vendibile singolarmente; ma va sottolineata l'unitarietà progettuale del Piano Integrato di Intervento in Convenzione con il Comune di Cavaria con Premezzo e, pertanto, la necessaria definizione complessiva del compendio per tutti gli aspetti - fine lavori, agibilità, esecuzione delle opere di urbanizzazione - derivanti dalla succitata Convenzione urbanistica.**

La scrivente in data 16/05/2023 unitamente al Custode Giudiziario nominato ha rinvenuto in luogo incaricato della Società esecutata a consentire l'accesso per lo svolgimento della ricognizione e l'effettuazione dei rilievi del caso, redigendo verbale delle operazioni peritali (vedasi allegati **doc. 1** e **doc. 2**) ed, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II Civile di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei dati societari del caso e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha desunto l'elenco formalità e gravami qui riportato dal Certificato notarile sostitutivo redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Napoli in data 11/04/2023 qui allegato in copia **doc. 8** a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato. Si ritiene opportuno evidenziare che nella suddetta certificazione il Notaio riporta la Società proprietaria con il corretto Codice fiscale/P. IVA indicandola in tutto il documento come ██████████ in liquidazione mentre l'esatta denominazione societaria risulta essere ██████████ - attualmente in liquidazione - come rilevato in specie dall'atto notarile di provenienza allegato **doc. 9** oltre che dagli altri documenti prodotti in atti.

Va specificamente richiamata la **Convenzione edilizia di cui all'atto a rogito Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù (CO) del 21/11/2007 rep. n. 14037/10222 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 18/12/2007 ai nn. 189904/100229 che disciplina l'attuazione del Piano integrato di intervento (P.I.I. "ex Tintoria-Corte San Quirico") con il Comune di Cavaria con Premezzo (doc. 3).** La scrivente ha acquisito con ispezione ipotecaria presso L'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 la nota di trascrizione della succitata Convenzione che alla Sezione D precisa testualmente:

"... Riferimento ai Quadri "A" et "B" - Piano integrato di intervento - P.I.I - teso alla riqualificazione urbanistico/edilizia del comparto sito in frazione censuaria di Cavaria, denominato "ex Tintoria-Corte S. Quirico", Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Cavaria con Premezzo ed i soggetti promotori del P.I.I., cessione di volumetria, cessioni senza corrispettivo di immobili e costituzione di servitù di uso pubblico senza corrispettivo. I soggetti attuatori "██████████" ed il Comune di Cavaria con Premezzo si sono obbligati per quanto di loro competenza, espressamente e per loro medesimi ed aventi causa, ad assumere i patti, le condizioni e gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Integrato di Intervento denominato "ex Tintoria-Corte S. Quirico" così come di seguito in atto meglio descritti l'intervento sull'area interessata dall'intervento verrà attuata secondo le prescrizioni tecnico-urbanistiche disciplinate dalla Convenzione in oggetto e dagli elaborati allegati, oltre che in conformità ai limiti, come modificati dal presente Piano Integrato di Intervento, previsti dall'art. 12 e dall'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale vigente. L'area oggetto d'intervento risulta avere una superficie territoriale pari a mq.10.011,66 (diecimilaundici virgola sessantasei), e precisamente: mq. 8.786,78 (ottomilasettecentottantasei virgola settantotto) di proprietà dell'attuatrice ambito A (██████████), di cui mq. 12,57 (dodici virgola cinquantasette) utilizzati per urbanizzazioni primarie; mq. 343,97 (trecentoquarantatre virgola novantasette) di proprietà dell'attuatrice ambito B (Signora ██████████); mq. 666,40 (seicentosessantasei virgola quaranta) di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo; mq. 214,51 (duecentoquattordicivirgola cinquantuno) appartenenti al demanio stradale comunale.

"Il Comune di Cavaria con Premezzo, in esecuzione di quanto previsto all'art. 8.1.1 della Convenzione portata dal medesimo titolo che si allega in copia autentica, ha ceduto alla "██████████" che ha acquistato il diritto di utilizzare parte della densità edilizia (cubatura) che compete all'area di proprietà del Comune stesso, in parte già occupata da fabbricati, posta in Comune di Cavaria con Premezzo, e precisamente la volumetria di metri cubi 2.200 (duemiladuecento). L'area in parola, avente una capacità edificatoria di complessivi metri cubi 4.200 (quattromiladuecento). E' distinta nel Catasto Terreni di Cavaria con Premezzo, Sezione Cavaria, al Foglio logico 1 (uno), Foglio effettivo 4 (quattro), con i mappali 736 di are 00.20, 737 di are 00.20, 2581 di are 03.50, 2582 di are 00.35, 2583 di are 00.90, 2584 di are 00.85. Si precisa l'area ai mappali 2581 (duemilacinquecentottantuno), 2582 (duemilacinquecentottantadue), 2583 (duemilacinquecentottantatre) et 2584

(duemilacinquecentottantaquattro) innanzi indicata è altresì identificata nel Catasto dei Fabbricati di Cavaria con Premezzo, Sezione Cavaria, al Foglio 4 (quattro), con i mappali; 2581 (duemilacinquecentottantuno)-Via San Rocco-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 350 (trecentocinquanta); 2582 (duemilacinquecentottantadue)-Piazza della Chiesa n.5-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 35 (trentacinque); 2583 (duemilacinquecentottantatre)-Piazza della Chiesa n.5-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 90 (novanta); 2584 (duemilacinquecentottantaquattro)-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 85 (ottantacinque). In dipendenza di quanto precede la "██████████" incrementa in via definitiva, e quindi indipendentemente dall'assenso del Comune di Cavaria con Premezzo la facoltà di edificazione che compete alla confinante area di sua proprietà distinta nel Catasto Terreni di detto Comune, sezione Cavaria, al Foglio Logico 1 (uno), Foglio effettivo 2 (due) con i mappali: 937 di are 68.15, 970 di are 14.40, 2426 di are 00.10, 1035 di are 00.05, 1389 di are 03.20, 176 di are 01.00, 179 di are 02.00. Conseguentemente è costituita a carico della suddetta area ai mappali 736 (settecentotrentasei), 737 (settecentotrentasette), 2581 (duemilacinquecentottantuno), 2582 (duemilacinquecentottantadue), 2583 (duemilacinquecentottantatre) e 2584 (duemilacinquecentottantaquattro) di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed a favore dell'area ai mappali 937 (novecentotrentasette), 970 (novecentosettanta), 2426 (duemilaquattrocentoventisei), 1035 (milletrentacinque), 1389 (milletrecentottantanove), 176 (centosettantasei) et 179 (centosettantanove) di proprietà della "██████████", idonea servitù affinché la proprietaria del fondo dominante possa utilizzare nelle future ed eventuali edificazioni da realizzare sullo stesso anche la volumetria di metri cubi 2.200 (duemiladuecento) che gli strumenti urbanistici attualmente vigenti assegnano al fondo servente. In ordine all'asservimento volumetrico portato dall'atto in oggetto è stato precisato che i fondi dallo stesso interessati sono tra loro contigui e posti in zone urbanisticamente omogenee. Conseguentemente è stato precisato che la capacità edificatoria del fondo dominante (mappali 937, 970, 2426, 1035, 1389, 176 et 179) di proprietà della "██████████", originariamente pari a metri cubi 13.161,32 (tredicimilacentosessantuno virgola trentadue), è incrementata in dipendenza della cessione che precede di ulteriori metri cubi 2.200 (duemiladuecento) e che **quindi è possibile sulla suddetta area edificare fabbricati il cui volume complessivo può raggiungere metri cubi 15.361,32 (quindicimilatrecentosessantuno virgola trentadue)".**

A garanzia degli obblighi inerenti alla detta Convenzione la Società acquirente ██████████ - a mezzo del liquidatore - ha inviato all'Esperto copia della polizza fidejussoria dell'importo di € 377.312,70 rilasciata al Comune di Cavaria con Premezzo a garanzia delle opere di urbanizzazione secondaria.

#### **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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia, stipulata il 21/11/2007 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi ai nn. 14037/10222 di repertorio, trascritta il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 189904/100229, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di convenzione edilizia con il Comune di Cavaria con Premezzo .

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni Cavaria Foglio logico 1 mappali 1035-2426-937; Catasto Fabbricati Sez. CA Foglio 2 mappali 937 sub. 3 - 937 sub. 4 - 937 sub. 502 - 970 sub. 1.

La Convenzione in oggetto risulta allegata doc. 3 al presente Elaborato peritale a costituirne parte integrante e sostanziale. L'Esperto ha effettuato ispezione ipotecaria acquisendo la nota di trascrizione della succitata Convenzione del 18/12/2007 nn. 189904/100229 qui allegata doc. 3/a, di cui ha riportato testualmente in perizia le informazioni contenute alla Sezione D.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso , stipulata il 21/11/2007 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi ai nn. 14037/10222 di repertorio, trascritta il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 189905/100230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile concernente servitù di inedificabilità in data 21/11/2007.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni di Cavaria Foglio logico 1 mappali 1035 - 2426 - 937..

Dall'esame della nota di trascrizione del suddetto atto qui allegata doc. 3/b si evince testualmente: "Il Comune di Cavaria con Premezzo, in esecuzione di quanto previsto all'art. 8.1.1 della Convenzione portata dal medesimo titolo che si allega in copia autentica, ha ceduto alla "██████████" che ha acquistato il diritto di utilizzare parte della densità edilizia (cubatura) che compete all'area di proprietà del Comune stesso, in parte già occupata da fabbricati, posta in Comune di Cavaria con Premezzo, e precisamente la volumetria di metri cubi 2.200 (duemiladuecento). L'area in parola, avente una capacità edificatoria di complessivi metri cubi 4.200 (quattromiladuecento). E' distinta nel Catasto Terreni di Cavaria con Premezzo, Sezione Cavaria, al Foglio logico 1 (uno), Foglio effettivo 4 (quattro), con i mappali 736 di are 00.20, 737 di are 00.20, 2581 di are 03.50, 2582 di are 00.35, 2583 di are 00.90, 2584 di are 00.85. Si precisa l'area ai mappali 2581 (duemilacinquecentottantuno), 2582 (duemilacinquecentottantadue), 2583 (duemilacinquecentottantatre) et 2584 (duemilacinquecentottantaquattro) innanzi indicata è altresì identificata nel Catasto dei Fabbricati di Cavaria con Premezzo, Sezione Cavaria, al Foglio 4 (quattro), con i mappali; 2581 (duemilacinquecentottantuno)-Via San Rocco-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 350 (trecentocinquanta); 2582 (duemilacinquecentottantadue)-Piazza della Chiesa n.5-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 35 (trentacinque); 2583 (duemilacinquecentottantatre)-Piazza della Chiesa n.5-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 90 (novanta); 2584 (duemilacinquecentottantaquattro)-Piano Terreno-area urbana della superficie di metri quadrati 85 (ottantacinque). In dipendenza di quanto precede la "██████████" incrementa in via definitiva, e quindi indipendentemente dall'assenso del Comune di Cavaria con Premezzo la facoltà di edificazione che compete alla confinante area di sua proprietà distinta nel Catasto Terreni di detto Comune , sezione Cavaria, al Foglio Logico 1 (uno), Foglio effettivo 2 (due) con i mappali: 937 di are 68.15, 970 di are 14.40, 2426 di are 00.10, 1035 di are 00.05, 1389 di are 03.20, 176 di are 01.00, 179 di are 02.00. Conseguentemente è costituita a carico della suddetta area ai mappali 736 (settecentotrentasei), 737 (settecentotrentasette), 2581 (duemilacinquecentottantuno), 2582 (duemilacinquecentottantadue), 2583 (duemilacinquecentottantatre) e 2584 (duemilacinquecentottantaquattro) di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed a favore dell'area ai mappali 937 (novecentotrentasette), 970 (novecentosettanta), 2426 (duemilaquattrocentoventisei), 1035 (milletrentacinque), 1389 (milletrecentottantanove), 176 (centosettantasei) et 179 (centosettantanove) di proprietà della "██████████", idonea servitù affinché la proprietaria del fondo dominante possa utilizzare nelle future ed eventuali edificazioni realizzare sullo stesso anche la volumetria di metri cubi 2.200 (duemiladuecento) che gli strumenti urbanistici attualmente vigenti assegnano al fondo servente. In ordine all'asservimento volumetrico portato dall'atto in oggetto è stato precisato che i fondi dallo stesso interessati sono tra loro contigui e posti in zone urbanisticamente omogenee. Conseguentemente è stato precisato che la capacità edificatoria del fondo dominante (mappali 937, 970,2426,1035,1389,176 et 179) di proprietà della "██████████", originariamente pari a metri cubi 13.161,32 (tredicimilacentosessantuno virgola trentadue), è incrementata in dipendenza della cessione che precede di ulteriori metri cubi 2.200 (duemiladuecento) e che quindi è possibile sulla suddetta area edificare fabbricati il cui volume complessivo può raggiungere metri cubi 15.361,32 (quindicimilatrecentosessantuno virgola trentadue).

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2009 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù ai nn. 12793/2630 di repertorio, iscritta il 11/02/2009 a Milano 2 ai nn. 12793/2630, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico di Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a gli immobili in oggetto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù ai nn. 19629/13881 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62268/14147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico di Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 19.400.000,00.

Importo capitale: 9.700.000,00.

La formalità è riferita solamente a gli immobili in oggetto

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio - UNEP ai nn. 1047 rep. di repertorio, trascritta il 15/03/2023 a Milano 2 ai nn. 34614/23803, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a CT Cavaria con Premezzo - foglio logico 1 - mappali 1035 - 2426; CF Cavaria con Premezzo - Sezione Urbana CA foglio di mappa 2 - mappali 937 sub. 503 - 937 sub. 509..

Alla Sezione D della Nota di trascrizione in atti viene precisato che in data 7/10/2022 è stato notificato atto di precetto con intimazione al pagamento della somma di Euro 5.958.459,39 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, preannunciando l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

**L'Esperto - nelle avvertenze per l'acquirente - ritiene opportuno ribadire che i Permessi di Costruire nn. 125/08 e 21/2012 rilasciati alla Società eseguita sono decaduti e pertanto l'Amministrazione Comunale di Cavaria con Premezzo in fase di rilascio dei nuovi titoli edilizi avrà la discrezionalità di richiedere o meno il pagamento ex novo degli oneri concessori che in via presuntiva si possono preventivamente indicare in circa €200.000,00 - è probabile inoltre che vi sarà anche una integrazione agli standard da monetizzare.**

**Inoltre, sottolinea che, per quanto attiene alla mera commerciabilità sul mercato immobiliare, il fabbricato (edificio C) di cui al Corpo B della presente relazione sarebbe di certo più immediatamente vendibile singolarmente, ma deve essere evidenziata l'unitarietà progettuale del Piano Integrato di Intervento in Convenzione con il Comune di Cavaria con Premezzo e, pertanto, la necessaria definizione complessiva del compendio per tutti gli aspetti - fine lavori, agibilità, esecuzione delle opere di urbanizzazione - derivanti dalla succitata Convenzione urbanistica.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del Certificato notarile sostitutivo redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. nonchè dall'ispezione ipotecaria condotta dall'Esperto si evince che l'acquisto immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'odierna eseguita è avvenuto in forza dell'atto di compravendita del 29/07/2008 n. rep. 15389/11174 Notaio Dott. Gianfranco Manfredi di Cantù (CO) trascritto alla



Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 6/08/2008 ai nn.108215/61338. L'Esperto ha provveduto ad acquisire la copia dell'atto notarile di provenienza direttamente dal Liquidatore della Società e qui l'allega **doc. 9**.

Come richiesto nel Decreto di conferimento incarico, la sottoscritta precisa che la certificazione notarile risale ad atto di acquisto trascritto antecedentemente al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 15/03/2023.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi ai nn. 15389/11174 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Milano 2 ai nn. 108215/61338.

Da [REDACTED] a [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE giusta procedura di liquidazione volontaria del 27/10/2021 numero particolare 33859/25996.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 21/11/2007), con atto stipulato il 20/05/1996 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 5266 vol 96 di repertorio, trascritto il 18/09/2008 a Milano 2 ai nn. 132689/82272.

Atto di accettazione tacita di eredità del 21/11/2007 n. 14035/10220 rep. Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 18/12/2007 ai nn. 189901/100227 in virtù di successione testamentaria di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] 1995.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2007 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 21/11/2007 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù ai nn. 14035/10220 di repertorio, trascritto il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 189902/100228

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'Esperto sulla scorta della disamina approfondita della documentazione acquisita in fase istruttoria tecnica peritale, in data 16/06/2023 ha inoltrato Pec Richiesta di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica Edilizia Territorio Ambiente del Comune di Cavaria - Responsabile del procedimento: Arch. Maurizio Regata - al fine di accertare lo stato edilizio-urbanistico del compendio immobiliare alla data odierna ed acquisire la documentazione utile a precisare in perizia ulteriori informazioni, qui allegata **doc. 12**. Ad oggi la scrivente non ha avuto riscontro in merito dal suddetto Ufficio comunale e pertanto - allo stato - per essere in grado di rispettare il termine concessole dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione - si attiene ai documenti che ha potuto sin qui reperire in fase istruttoria. In ogni caso il Perito evidenzia e ribadisce che **i titoli edilizi citati nell'elenco riportato non hanno ottenuto proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo** che, in data 3/04/2017 n. 4130 prot. ha scritto alla Società esecutata testualmente quanto segue: "**pur nella consapevolezza che i fatti sopravvenuti non siano imputabili alla volontà del titolare del permesso di costruire di che trattasi, si ritiene però improcedibile la vs. ulteriore richiesta di proroga per quanto sopra esposto in narrativa e si invita pertanto, al fine di poter proseguire i lavori, a procedere alla presentazione di una nuova istanza prodromica all'ottenimento di titolo edilizio, limitatamente alle parti ancora da completarsi**". (vedasi allegato **doc. 13**).

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 125/2008** e successive varianti, per lavori di formazione complesso residenziale - commerciale - Via San Rocco - Via XXV Aprile.  
si allega copia della polizza fidejussoria dell'importo di € 263.770,17 rilasciata al Comune di Cavaria con Premezzo a garanzia del versamento rateizzato del costo di costruzione relativo al Permesso di

Costruire n. 125/08 del 1/10/2009 .

Variante al P.d.C. n. 125/08 N. **21/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

I P.d.C. riportati per quanto attiene alla cronistoria edilizia non hanno ottenuto proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo - ritenuta dallo stesso improcedibile - vedasi missiva 3/04/2017 n. 4139 prot. prodotta in atti e pertanto al fine della prosecuzione dei lavori andrà presentata una nuova istanza prodromica all'ottenimento di titolo edilizio, limitatamente alle parti ancora da completarsi.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione del Consiglio Comunale n. 27 del 23/09/2011, approvato con delibera di C.C. n. 11 del 24/03/2012, esecutivo ai sensi di legge dal 25/07/2012 , l'immobile ricade in zona residenziale di espansione sottoposta a piano esecutivo . Norme tecniche di attuazione ed indici: Questa zona è caratterizzata dalla presenza di impianti produttivi dismessi, per i quali è prevista la ristrutturazione urbanistica per destinazioni compatibili al tessuto residenziale circostante, previa formazione di Piano Esecutivo. ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva. . Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria dell'autostrada A8 e l'asse ferroviario Gallarate-Varese.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**In merito al Paragrafo circa i giudizi di conformità si ribadisce che lo stato attuale di protratta interruzione dei lavori relativi al P.d.C. n. 125/08 e successivo P.d.C. n. 21/2012 in variante - per cui NON è stata concessa proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo - non consente all'attualità di esprimere precisazioni mirate circa la conformità o meno dell'intervento edilizio in itinere stante lo stato attuale dello stesso.**

**Si evidenzia, inoltre, che i Permessi di Costruire nn. 125/08 e 21/2012 rilasciati alla Società eseguita sono decaduti e pertanto l'Amministrazione Comunale di Cavaria con Premezzo in fase di rilascio dei nuovi titolo edilizi avrà la discrezionalità di richiedere o meno il pagamento ex novo degli oneri concessori che in via presuntiva si possono preventivamente indicare in circa €200.000,00 - è probabile inoltre che vi sarà anche una integrazione agli standard da monetizzare.**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta ..

In merito al Paragrafo circa i giudizi di conformità edilizia-urbanistica-catastale ribadisce che lo stato attuale di protratta interruzione dei lavori relativi al P.d.C. n. 125/08 e successivo P.d.C. n. 21/2012 in variante - per cui NON è stata concessa proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo - non consente all'attualità di esprimere precisazioni mirate circa la conformità o meno dell'intervento edilizio in itinere stante lo stato attuale dello stesso.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta ..

In merito al Paragrafo circa i giudizi di conformità edilizia-urbanistica-catastale ribadisce che lo stato attuale di protratta interruzione dei lavori relativi al P.d.C. n. 125/08 e successivo P.d.C. n. 21/2012 in variante - per cui NON è stata concessa proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo - non consente all'attualità di esprimere precisazioni mirate circa la conformità o meno dell'intervento edilizio in itinere stante lo stato attuale dello stesso.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta ..

In merito al Paragrafo circa i giudizi di conformità edilizia-urbanistica-catastale ribadisce che lo stato attuale di protratta interruzione dei lavori relativi al P.d.C. n. 125/08 e successivo P.d.C. n. 21/2012 in variante - per cui NON è stata concessa proroga dal Comune di Cavaria con Premezzo - non consente all'attualità di esprimere precisazioni mirate circa la conformità o meno dell'intervento edilizio in itinere stante lo stato attuale dello stesso.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA XXV APRILE SNC

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXV Aprile snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area residenziale con sovrastante corpo di fabbrica di tipologia condominiale in corso di costruzione i cui lavori edilizi, impiantistici, inerenti alle reti, ecc. risultano stati interrotti da diversi anni. Detta area - fatta salva la necessaria verifica presso il Settore Urbanistica Edilizia Territorio Ambiente del Comune di Cavaria con Premezzo all'atto della presentazione delle necessarie pratiche edilizie ai fini della ripresa dei lavori, risultava avere la capacità edificatoria per un volume complessivo - **intero Lotto 1** - pari a mc. 15.361,32 (quindicimilatrecentosessantuno virgola trentadue) previsto dalla Convenzione edilizia di cui all'atto a rogito Notaio Dott. Gianfranco Manfredi di Cantù (CO) del 21/11/2007 rep. n. 14037/10222 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 18/12/2007 ai nn. 189904/100229 disciplinante l'attuazione del Piano Integrato di Intervento (P.I.I. "ex Tintoria Corte San Quirico") con il Comune di Cavaria con Premezzo, allegato **doc. 3** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Allo stato attuale il corpo di fabbrica in corso di costruzione non risulta catastalmente censito: infatti la categoria catastale attuale del mappale 937 sub. 503 Catasto Fabbricati Cavaria con Premezzo, Foglio 2, Sezione Urbana CA colpito dal pignoramento è F1 - area urbana, come viene poi meglio descritto nel paragrafo relativo specificamente all'identificazione catastale. In fatto, inoltre, detto fabbricato palesa fenomeni di deterioramento/segnali di corrosione del cemento armato a seguito della protratta esposizione agli eventi atmosferici ed ha subito atti vandalici da parte di ignoti (esemplificativamente sottrazione del rame dei cavi elettrici, di canali e pluviali ed altro materiale).

Si ritiene di evidenziare che, come illustrato dalla planimetria generale di progetto, qui prodotta in atti, oltre al corpo di fabbrica di che trattasi (denominato edificio B) sull'area era prevista la costruzione di un altro corpo di fabbrica (denominato in planimetria edificio A) verso la pubblica Via XXV Aprile i cui lavori non sono iniziati.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 937 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 6405 mq, indirizzo catastale: Via Venticinque Aprile n. snc Comune di Cavaria con Premezzo, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 23/07/2008 Pratica n. VA0242201 ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione (n. 28740.1/2008) degli immobili C.F. Sez. Urb. CA Fig. 2 mapp. 937/2, 937/3, 937/4, 937/502, 970/1. Coerenze: in corpo come da atto notarile di provenienza (doc. 9): "a nord dapprima il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo indi, con salto rientrante, il mappale 937 sub. 505 pure di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed infine, con ulteriore salto rientrante, il mappale 1035 di cui in seguito; ad est dapprima il mappale 937 sub. 505 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo indi, con salto sporgente, i mappali 2423, 165, 170 et 938; a sud dapprima il mappale 177 indi, con salto rientrante, il mappale 937 sub. 507 di

proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo e ad ovest dapprima il predetto mappale 937 sub. 507 indi, con salto sporgente, i mappali 962, 961, 960, 959, 1267, 168 et 937 sub. 504.

L'Esperto di seguito allega la seguente documentazione catastale acquisita relativa ai Corpi A e B: doc. 4-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 503 C.F.; doc. 4/a-Elaborato planimetrico unito alla Variazione del 29/07/2008 prot. n. VA0247722 prot. Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali; doc.5-Visura attuale sintetica per soggetto relativa ai mappali 937 sub. 503-937 sub. 509 Catasto Fabbricati e mappali 1035 -2426 Catasto Terreni; doc. 6-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 6/a-scheda planimetrica catastale mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 7-Visura per estratto mappa C.T.

- foglio 1 particella 1035 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. cl.2<sup>^</sup>, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/05/1969 in atti dal 27/11/1995 IST. 25080/95 (n.4.3/1969)  
Coerenze: mappali 1035 - 2426 in unico corpo in base all'atto notarile di provenienza: a nord il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est i mappali 163 et 164, a sud e ad ovest il mappale 937 sub 503 di cui innanzi".  
Si precisa che la superficie catastale del reliquato al mappale 1035 C.T. Cavaria con Premezzo risulta di mq. 5.
- foglio 1 particella 2426 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. cl. 2, superficie 10, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/05/1969 in atti dal 27/11/1995 IST. 25080/95 (n.4.3/1969)  
Coerenze: mappali 1035 - 2426 in unico corpo in base all'atto notarile di provenienza: a nord il mappale 1389 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est i mappali 163 et 164, a sud e ad ovest il mappale 937 sub 503 di cui innanzi".  
Si precisa che la superficie catastale del reliquato al mappale 2426 C.T. Cavaria con Premezzo risulta di mq. 10.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Solbiate Arno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante mt. 800 entrata di Cavaria A8 Gallarate - Varese	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante mt. 500 stazione ferroviaria FS	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 300 linea Varese - Gallarate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data odierna per il corpo di fabbrica in corso di costruzione localizzato nel centro del tessuto comunale di Cavaria con Premezzo, nel comparto ricompreso tra le Vie San Rocco, Scipione Ronchetti e XXV Aprile, risultano completate le strutture, gli orizzontamenti, le coperture, i tamponamenti interni ed esterni, i vani scala. Risultano mancanti tutte le pavimentazioni sia interne che esterne, i serramenti sia esterni che interni, vanno completati tutti gli impianti elettrici, idro-termo-sanitari, di riscaldamento, ecc. Risultano mancanti le sistemazioni della pavimentazione e delle parti accessorie dell'ampio piazzale al piano terra e sono mancanti le opere di rifinitura dei resedi e le opere riguardanti la viabilità di lottizzazione, i parcheggi previsti, le aree esterne, compreso il verde ed i percorsi pedonali all'interno del comparto come previsto nelle opere di urbanizzazione.

Come precedentemente segnalato, detto fabbricato palesa fenomeni di deterioramento/segnali di corrosione del cemento armato a seguito della protratta esposizione agli eventi atmosferici ed ha

subito atti vandalici da parte di ignoti (esemplificativamente sottrazione del rame dei cavi, di canali e pluviali ed altro materiale).



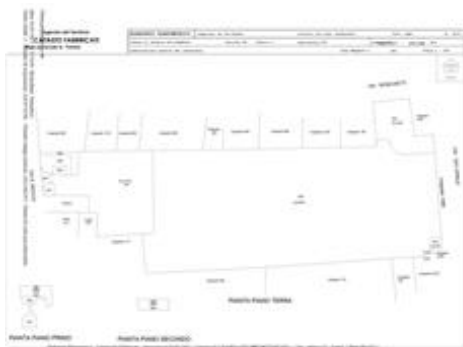


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
come riportato nello sviluppo della valutazione	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>



acquisito direttamente in atti catastali presso l'Agenzia dell'Entrate di Varese-Territorio-Servizi Catastali



P11 Ex Tintoria Corte San Quirico - Planimetria generale di progetto





*PII Ex Tintoria Corte San Quirico - Planimetria generale con urbanizzazioni di progetto*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 772/2013

Descrizione: a) area edificabile con sovrastante fabbricato residenziale in corso di costruzione b) terreno residenziale confinante con l' area di cui al punto a), di consistenza complessiva mq 270, 1

Indirizzo: via San Giovanni Bosco, snc Oggiona Con Santo Stefano, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 863.190,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 320.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 943.00 m

Numero Tentativi: 7

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini ed acquisizioni precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale alla data odierna dell'area edificabile oggetto di stima ed il criterio prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza come visionata nel corso delle ricognizioni in luogo; - ubicazione in zona residenziale centrale nel contesto del tessuto comunale di Cavaria con Premezzo, servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo

viabilistico; - stato di conservazione e manutenzione come desumibile dal rilievo fotografico in atti; - liberta' da vincoli di occupazione essendo l'immobile nella piena disponibilita' della societ  proprietaria come precisato nel corso del sopralluogo di cui al verbale delle operazioni peritali (vedasi allegati **doc. 1** e **doc. 2**) fatto salvo quanto previsto nella Convenzione urbanistica sopra citata; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dell'edificato dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA - anno 2022 - Comune di Cavaria con Premezzo - allegato **doc. 10** e della determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini accertamento I.M.U. per l'anno 2023 Comune di Cavaria con Premezzo, allegato **doc. 11**.

La scrivente al fine del procedimento estimativo teso alla determinazione del valore potenziale di mercato del compendio immobiliare della presente relazione tecnico-peritale, dapprima - con metodo sintetico-comparativo sulla scorta delle indagini di mercato condotte - provvede alla stima del valore potenziale di mercato dell'area edificabile in Convenzione con il Comune di Cavaria con Premezzo come segue: complessivi mq. 6.648,00 c.ca x €/mq. 90,00 = €598.320,00.

Indi, al fine della determinazione del valore potenziale di mercato del corpo di fabbrica in corso di costruzione (edificio B), nello stato di fatto attuale, la scrivente in mancanza di riscontro da parte del Comune di Cavaria con Premezzo in tempi utili al rispetto del termine assegnatole dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, allo stato si   attenuta ai documenti e alle tavole grafiche progettuali fattile pervenire direttamente dal Liquidatore della Societ  proprietaria, cos  rilevando la superficie lorda pavimento (SLP) del Corpo A con il seguente calcolo:

Volume in Convenzione mc.15.361,32 che si arrotondano per comodit  di calcolo a mc.15.361,00

mc. 15.361,00 - 900,00 (mc relativi al Corpo B) / 2 = mc. 7.230,50

SLP = mc. 7.230,50 / H mt. 3,00 = mq. 2.410,00

Si attua adeguamento per accessori mq. 2.410,00 + (10% 2.410,00) = mq. 2.651,00 cos  ottenendo la SLP ai fini del calcolo.

Con riferimento al valore a mq. al nuovo dell'edificato di analoga tipologia, il Perito l'ha determinato in base al valore medio delle indagini di mercato in €/mq. 1.600,00

mq. 2.651,00 x €/mq 1.600,00 = €4.241.600,00 che va ridotto della percentuale stimata di lavori non eseguiti pari al 40% = €4.241.600,00 - (4.241.600,00 x 40%) = €2.544.960,00

Conseguentemente, svolti gli opportuni conteggi, si ottiene la stima del Valore potenziale di mercato del Corpo A:

**- Valore potenziale di mercato del corpo di fabbrica edificato nello stato di fatto (edificio B) + area edificabile di spettanza = €2.544.960,00**

**- Valore potenziale di mercato dell'area edificabile per il fabbricato in Convenzione non edificato (edificio A): €598.320,00 / 2 = € 299.160,00**

**TOTALE VALORE POTENZIALE DI MERCATO DEL CORPO A = €(2.544.960,00+299.160,00) = €2.844.120,00 (diconsi duemilionioctocentoquarantaquattromilacentoveventi/00).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.844.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena propriet ): **€ 2.844.120,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.844.120,00**

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA XXV APRILE SNC

**FABBRICATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE-**

**EDIFICIO C**

## DI CUI AL PUNTO B

**fabbricato oggetto di ristrutturazione-edificio C** a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXV Aprile snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo dislocato su tre piani fuori terra oggetto anch'esso del recupero ricompreso nel Piano Integrato d'Intervento - Ex Tintoria Corte San Quirico (edificio C) i cui lavori edilizi ed impiantistici, risultano anch'essi da anni interrotti.

Dal confronto tra la scheda planimetrica catastale acquisita dall'Esperto e qui prodotta in atti (doc. 6/a) con le Tavole grafiche progettuali - edificio C - trasmesse dal Liquidatore della Società anch'esse prodotte, si evince che lo stesso fabbricato è accatastato come da stato di fatto antecedente all'esecuzione dei lavori e non è stata presentata la pratica DOCFA di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali stante l'interruzione dei lavori stessi. Si osserva inoltre che il Liquidatore societario ha precisato, altresì, alla scrivente che "la Variante finale, per le modifiche apportate in corso d'opera, non è stata presentata al Comune di Cavaria".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 3,50-3,50-2,26. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 937 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n. SNC - Comune di Cavaria con Premezzo, piano: T-1-2 - Sup. totale mq. 228,00, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 29/07/2008 Pratica n. VA0247722 in atti dal 29/07/2008 Frazionamento e fusione (n.29180.1/2008)

Coerenze: con l'annessa area in corpo unico in base all'atto notarile di provenienza (doc. 9): "a nord il mappale 937 sub. 507 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo, ad est dapprima il predetto mappale 937 sub. 507 indi, per i locali ai piani in elevazione, l'unità immobiliare al mappale 937 sub. 510 di proprietà del Comune di Cavaria con Premezzo ed infine di nuovo il mappale 937 sub. 507, a sud la via San Rocco, dalla quale si ha l'accesso e ad ovest il mappale 964".

L'Esperto di seguito allega la seguente documentazione catastale acquisita relativamente ai Lotti 1 e 2: doc. 4-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 503 C.F.; doc. 4/a-Elaborato planimetrico unito alla Variazione del 29/07/2008 prot. n. VA0247722 prot. Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali; doc.5-Visura attuale sintetica per soggetto relativa ai mappali 937 sub. 503-937 sub. 509 Catasto Fabbricati e mappali 1035 -2426 Catasto Terreni; doc. 6-Visura storica e attuale per immobile mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 6/a-scheda planimetrica catastale mappale 937 sub. 509 C.F.; doc. 7-Visura per estratto mappa C.T.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Solbiate Arno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante mt. 800 entrata di Cavaria A8

al di sopra della ★★☆☆☆☆

Gallarate - Varese

ferrovia distante mt. 500 stazione ferroviaria FS

autobus distante mt. 300 linea Varese - Gallarate

media

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel merito si rimanda al rilievo fotografico redatto dall'Esperto prodotto in atti che rappresenta lo stato di fatto del fabbricato all'interruzione dei lavori.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

nella media

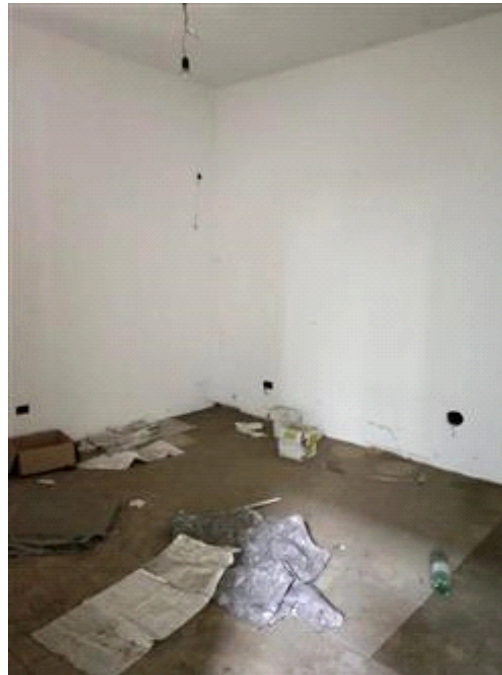
*infissi esterni:* finestre e porte finestre realizzati in parte legno e vetro, parte alluminio e vetro

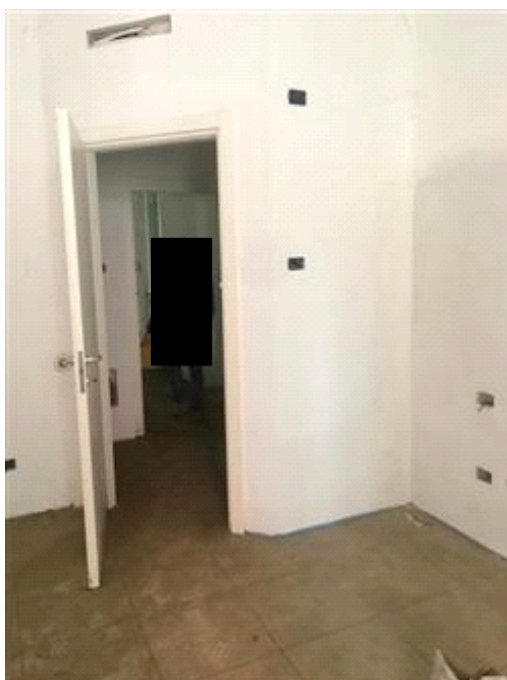
nella media

Delle Strutture:

*scaie interne:* realizzate in marmo

nella media





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

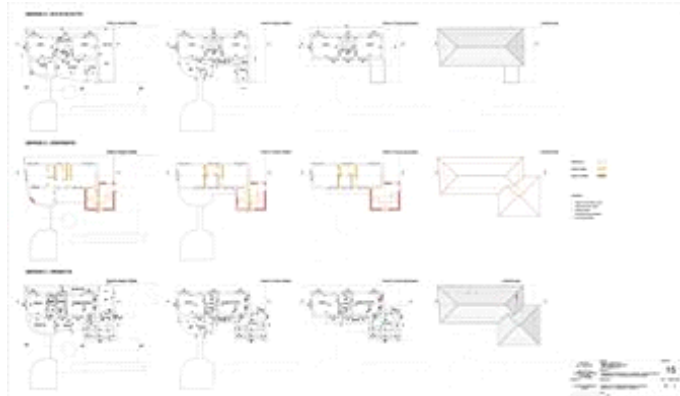
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
come riportato nello sviluppo della valutazione	0,00	x	0 %	=	0,00

<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------



ultima planimetria catastale in atti acquisita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi catastali di Varese



Permesso di Costruire in attuazione al PII - Ex Tintoria Corte San Quirico - Edificio C

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 385/2018

Descrizione: Appartamento posto al primo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno e due balconi con annessa cantina posta al piano seminterrato, 1

Indirizzo: via IV Novembre Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 572/2018

Descrizione: Appartamento posto al piano terreno, costituito da ingresso, locale cottura, soggiorno, camera da letto e bagno, 1



Indirizzo: via IV Novembre Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.205,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 70.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 288/2020

Descrizione: appartamento composto da tre locali oltre servizi al piano terreno e da un locale al piano mansarda, 1

Indirizzo: Via IV Novembre, 442/C Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.319,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 543/2019

Descrizione: Fabbricato urbano ad uso civile abitazione, da terra a cielo, oltre a fabbricato accessorio con annessa area pertinenziale e precisamente: - villetta unifamiliare disposta su tre livelli, di cui due fuori terra, costituiti da piano interrato con au-torimessa e locali di servizio (cantina e depositi), piano terra composto da soggiorno/angolo cottura, locale studio, bagno, ripostiglio e disimpegno, e piano primo destinato a zona notte con due camere da letto, locale cabina armadio, un bagno e disimpegno;-fabbricato accessorio, con destinazione deposito, disposto su due piani fuori terra collegati con sca-la interna; - area pertinenziale di proprietà. Libero, 1

Indirizzo: Via IV Novembre Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 191.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 219.913,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 219.913,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 131.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 190/2015

Descrizione: villa d'epoca costituita da: a) immobile ad uso ufficio al piano rialzato, composto da ingresso, atrio, numero tre locali, locale tecnico e bagno; b) appartamento ad uso abitazione composto al piano primo da atrio, salone, cucina, bagno, atrio, tre camere, balcone; al piano secondo da numero cinque locali ad uso ripostiglio; al piano seminterrato da cantina, locale tecnico e locale caldaia; c) box doppio al piano terreno; d) area pertinenziale in comune all'intero compendio immobiliare., 1

Indirizzo: Frazione Orago Via Cesare Battisti, 21 Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 336.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 509.537,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 448.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 331/2012

Descrizione: Appartamento: in contesto cortilizio su quattro livelli composto al piano interrato da due locali ad uso ripostiglio, al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno; al piano sottotetto da un unico locale e rustico tra loro uniti da scala interna oltre a box doppio al piano terreno., 1

Indirizzo: Via XXVI Aprile, 13/A Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 138.00 m

Numero Tentativi: 11

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna del fabbricato oggetto di stima all'interno allo stato rustico (edificio C) ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza del fabbricato come visionato internamente nel corso della ricognizione in luogo del 16/05/2023 (verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 1** e **doc. 2**); - ubicazione in zona residenziale centrale nel contesto del tessuto comunale di Cavaria con Premezzo ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - stato di conservazione e manutenzione discreto all'esterno e mediocre all'interno, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso delle ricognizioni ed allegato; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2022 - Comune di Cavaria con Premezzo - allegato **doc. 10**.

La scrivente, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia identificata col mappale 937 sub 509 al foglio 2 Sezione Urbana CA Catasto Fabbricati del Comune di Cavaria con Premezzo con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia abitativa di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di fatto e svolgendo gli opportuni conteggi ha ottenuto:

mq. 300,00 c.ca + mq. (300,00 x 10% (adeguamento per accessori) = mq. 330,00 c.ca così ottenendo la SLP a base di calcolo

Con riferimento al valore a mq. al ristrutturato dell'edificato di analoga tipologia, il Perito l'ha determinato in base al valore medio delle indagini di mercato in €/mq.1.400,00

Conseguentemente, svolti gli opportuni conteggi, si ottiene la stima del Valore potenziale di mercato del Corpo B:

mq. 330,00 x €/mq 1.400,00 = € 462.000,00 che va ridotto della percentuale stimata di lavori non eseguiti pari al 40% = € 462.000,00 - (462.000,00 x 40%) = €277.200,00

**VALORE POTENZIALE DI MERCATO DEL CORPO B = € 277.200,00 (diconsi duecentosettantasettemiladuecento)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>277.200,00</b>
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 277.200,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 277.200,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**L'Esperto ritiene necessario fare una premessa circa il particolare periodo di stasi - anche a causa del rialzo dei tassi d'interesse - del mercato immobiliare soprattutto per immobili di notevole consistenza e di tipologia simile per dimensione e stato avanzamento lavori. In fatto va considerata la collocazione e le potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione generale, la legittimità delle costruzioni interrotte in relazione alle varie autorizzazioni e le difficoltà oggettive per riprendere l'iter delle varie pratiche e al conformarsi alle norme di legge per la corretta ultimazione delle opere.**

Tutto ciò premesso, precisa che alla luce delle indagini ed acquisizioni precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale alla data odierna dell'immobile oggetto di stima ed il criterio prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi intrinseci ed estrinseci: - consistenza come visionata nel corso delle ricognizioni in luogo; - ubicazione in zona residenziale intensiva nel contesto del tessuto comunale di Cavaria con Premezzo, servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - Superficie complessiva del lotto di mq. 6648,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione come desumibile dal rilievo fotografico prodotto in atti; - libertà da vincoli di occupazione essendo l'intero immobile nella piena disponibilità della società proprietaria come precisato nel corso del sopralluogo di cui al verbale delle operazioni peritali (allegati **doc. 1** e **doc. 2**) ad eccezione di quanto previsto nella Convenzione urbanistica citata; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali tenendo in debito conto i parametri dell'edificato dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA - anno 2022 - Comune di Cavaria con Premezzo - allegato **doc. 10** e della determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini accertamento I.M.U. per l'anno 2023 **doc. 11** - Comune di Cavaria con Premezzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio Servizi Catastali - Comune di Cavaria con Premezzo Sezione CA, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo, agenzie: Operatori Immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese-Anno 2022-Comune di Cavaria con Premezzo, ed inoltre: Piattaforma internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	2.844.120,00	2.844.120,00
B	fabbricato oggetto di ristrutturazione- edificio C	0,00	0,00	277.200,00	277.200,00
				<b>3.121.320,00 €</b>	<b>3.121.320,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abbattimento percentuale stante la discrezionalità del Comune di Cavaria con Premezzo di richiedere il pagamento degli oneri concessori per i nuovi titoli edilizi necessari per la ripresa dei lavori ed eventuali monetizzazioni degli standard	-200.000,00
	<b>200.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.921.320,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 146.066,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.775.254,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€ 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 5.254,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.770.000,00</b>

data 08/08/2023

il tecnico incaricato  
DOTT. GEOM. ROSSANA CAGGIANO