

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Con l'intervento

contro:

N° Gen. Rep. 142/2021

Riunita alla 183/2021

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Perizia 3 - Lotto 3

**In Cittiglio, capannoni artigianali per la produzione di manufatti
in cemento e particelle di terreno**

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DEL CTU

L'oggetto del pignoramento è costituito da beni immobili per i quali si procede alla formazione di tre Lotti singolarmente descritti ai quali sono stati attribuiti i valori riepilogati nella tabella che segue:

Lotto	Comune	Tipologia	Mappale	Valore €
1	Cittiglio	Appartamento – box	4830/5 – 4830/3	146.000,00
2	Brenta	Fabbricato	1215	140.000,00
3	Cittiglio	Tettoie – Terreni	1644 – 1646 – 1643	103.000,00

Per una più semplice lettura e trattazione durante le vendite, per non formare un voluminoso fascicolo di scomoda consultazione, si procede alla formazione di tre separati fascicoli, precisamente:

Fascicolo 1) In Cittiglio via Noghetto n. 33, in fabbricato di tipologia bifamiliare, appartamento ed autorimessa, particelle 4830 sub. 3 e 4830 sub. 5

Precisato che l'accesso a tale fabbricato del Lotto 1, avviene passando su strada che si diparte da via Noghetto, identificata a Catasto Terreni col mappale 1851 della quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere cointestati per un ottavo, quota di tale mappale che però non è stata compresa tra i beni pignorati.

Fascicolo 2) In Brenta via Giuseppe Garibaldi n. 10, fabbricato di vecchia costruzione, particelle 1215 sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, con lavori di ristrutturazione iniziati ed abbandonati.

Fascicolo 3) In Cittiglio via per Mombello, fabbricati per la costruzione di manufatti in cemento, attualmente impropriamente descritti a Catasto Fabbricati come tettoie, particelle 1644 sub. 2, sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, sub. 6, con area pertinenziale graffata, terreno particella 1644 e la quota di 8/18 del terreno particella 1643.

La signora [REDACTED] in alcuni documenti è riportata con cognome [REDACTED]



Bene in Cittiglio
Lotto 003
 via per Mombello snc – Cittiglio- 21033

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

LOTTO 003**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di due capannoni artigianali non descritti a Catasto Fabbricati secondo l'attuale consistenza in quanto la rappresentazione catastale è ancora quella preesistente, costituita da tettoie, area pertinenziale e terreno.

Identificativo corpo a Catasto Fabbricati: A – TETTOIE**Tettoie [C/7] site in via per Mombello snc – Cittiglio- 21033**

Beni immobili per i quali si procede alla formazione di un unico lotto, nonostante le diverse titolarità (mappale 1644 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 [REDACTED] proprietà superficaria, [REDACTED] e [REDACTED] proprietà per l'area, mappale 1646 proprietà [REDACTED], mappale 1643 proprietà per 8/18 [REDACTED]) in quanto costituiscono unico corpo, per la maggior parte utilizzati per scopi artigianali e tutti pignorati.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per l'area di ½ in comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per l'area di ½ in comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata

- [REDACTED] proprietà superficaria per 1/1 C.F. [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 proprietà superficaria a favore [REDACTED] e per 1/1 per l'area e per 1/1 di piena proprietà

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

[REDACTED] proprietà per l'area ½
 [REDACTED] proprietà superficaria 1/1
 [REDACTED] proprietà per l'area ½

Descrizione:**Comune di Cittiglio**

Tettoia: Sezione CI Foglio 9 mappale 1644 sub 2 Categoria C/7 classe 8, consistenza 242 m² Superficie Catastale Totale 265 m² Rendita € 262,46 via per Mombello Piano T

Tettoia: Sezione CI Foglio 9 mappale 1644 sub 3 Categoria C/7 classe 8,



consistenza 129 m² Superficie Catastale Totale 132 m² Rendita € 139,91 via per Mombello Piano T

Tettoia: Sezione CI Foglio 9 mappale 1644 sub 4 Categoria C/7 classe 8, consistenza 10 m² Superficie Catastale Totale 11 m² Rendita € 10,85 via per Mombello Piano T

Tettoia: Sezione CI Foglio 9 mappale 1644 sub 5 Categoria C/7 classe 8, consistenza 23 m² Superficie Catastale Totale 24 m² Rendita € 24,94 via per Mombello Piano T

Tettoia: Sezione CI Foglio 9 mappale 1644 sub 6 Categoria C/7 classe 8, consistenza 14 m² Superficie Catastale Totale 15 m² Rendita € 15,18 via per Mombello Piano T

Elaborato planimetrico riporta anche il mappale 1644 sub. 1 via Per Mombello Piano T Bene Comune non Censibile a tutte le unità (il grafico rappresenta col sub. 1 l'area pertinenziale graffata)

Dati derivanti da: Costituzione del 19/11/1997 in atti dal 19/11/1997 (n. B03882/1997

Porzioni immobiliari ed area pertinenziale graffata il tutto descritto a Catasto Terreni col mappale 1644 Ente Urbano della superficie di m² 3.917. Denuncia di Cambiamento Tipo Mappale del 5 agosto 1997 Pratica VA0222324 in atti dal 4 giugno 2004. Tipo Mappale 3174/97, derivato dalla fusione degli originari mappali 1644 della superficie di m² 1.900 e 1645 della superficie di m² 2.030 con formazione del mappale 1644 della superficie di m² 3.930. Si rileva che dal mappale 1644 della superficie di m² 3.917 con frazionamento in data 6 luglio 2021 Pratica n. 0076244 è stato stralciato il mappale 6637 della superficie di m² 13 e qualità catastale Ente Urbano. Da cui attuale superficie del mappale 1644 di m² 3.917.

Coerenze secondo la mappa di Catasto Terreni:

mappali 6634, 6637, 6638, 6640, 6341, 1605, 3637, 1608, 1642, 1643, 1646.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo 18 ottobre 2023 l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 19/11/1997, le quali rappresentano tettoie in luogo dei due fabbricati artigianali attualmente esistenti. Si renderà pertanto necessaria la presentazione di Denuncia di Cambiamento, Tipo Mappale, per la demolizione di quelli oggi rappresentati dalla mappa, nuovo Tipo Mappale per corretto inserimento in mappa dei fabbricati esistenti, denuncia catastale con procedura Docfa. Il tutto per un costo per diritti d'ufficio, spese tecniche ed accessori di circa € 4.000,00.

Precisato che in loco l'area recintata comprende anche parte delle due sotto riportate particelle di terreno.

Comune di Cittiglio – Sezione censuaria di Cittiglio – Catasto Terreni

Intestazione



Descrizione

Foglio Logico 9 mappale 1646 prato classe 3 Superficie m² 2.500 reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 4,52

Coerenze secondo la mappa di Catasto Terreni:

mappali 6834, 1644, 1643, 1647

Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Cittiglio – Sezione censuaria di Cittiglio – Catasto Terreni

Intestazione

_____ con sede in Cittiglio Codice

fiscale _____ Proprietà per 8/18

_____ Oneri usufruttuaria parziale

_____ Proprietà per 2/18

_____ codice

fiscale _____ proprietà per 2/18

Descrizione

Foglio Logico 9 mappale 1643 prato classe 3 Superficie m² 3.110 reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 5,62

Coerenze secondo la mappa di Catasto Terreni:

mappali 1646, 1644, 1642, 1633, 1647.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Pignoramento: immobili sui quali grava pignoramento a favore di _____

(All. A: cinque planimetrie catastali ed elaborato planimetrico presentate il 19/11/1997, visure catastali, estratto di mappa estratti dallo scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Cittiglio zona nella quale negli scorsi decenni erano stati costruiti fabbricati di tipologia terziaria, in prevalenza industriali ed artigianali.

Area urbanistica:

In zona con strada interna con bassa possibilità di parcheggio pubblico.

Principali collegamenti pubblici:

In Cittiglio e Laveno Mombello sono presenti stazioni ferroviarie. In Cittiglio vi è Ospedale.

Servizi offerti dalla zona:

Località con buona presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:



Lotto 003

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 ottobre 2023 ad ore 15,00 a seguito di contatti telefonici del custode giudiziario con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati per lo svolgimento delle loro attività.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcun accesso presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29 luglio 2023 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.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:****4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 9 agosto 2021 repertorio 1475 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 14 settembre 2021 ai numeri 18672/13252** promosso da "██████████" con sede in Roma codice fiscale ██████████ contro l'esecutata ██████████ per la proprietà superficaria dei mappali 1644 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, e sulla quota di 8/18 del mappale 1643 e ██████████ per la quota di un mezzo di proprietà superficaria del mappale 1644 e per l'intero mappale 1646.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 138.477,83 come riportato al quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 marzo 2023 repertorio n. 786 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale



di Varese **trascritto a Varese in data 6 aprile 2023 ai numeri 7178/4895** promosso da "██████████ con sede in Roma" codice fiscale 14521971003 a carico di ██████████ e ██████████ per la quota di un mezzo ciascuno delle unità immobiliari 1644 sub. 2, sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6 e 1644 di Catasto Terreni.
Pignoramento eseguito per la somma di € 141,387,58 come riportato nel quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 marzo 2023 repertorio n. 786 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 9 maggio 2023 ai numeri 9409/6494** promosso da "██████████ con sede in Roma" codice fiscale ██████████ a carico di ██████████ e ██████████ per la quota di un mezzo ciascuno della proprietà per l'area delle unità immobiliari 1644 sub. 2, sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6 e 1644 di Catasto Terreni.
Pignoramento eseguito per la somma di € 141,387,58 come riportato nel quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 003

Spese scadute:

Fabbricato che non costituisce nemmeno è parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento non presente.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Immobili che non costituiscono condominio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29 luglio 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



con la strada esistente, dovrà avere la larghezza di metri 3,50 e raccordo arrotondato nei pressi dell'innesto con la strada consortile di accesso e sarà delimitata da una sbarra riportante la dicitura "Strada pro privata – Divieto di accesso". I lavori per la realizzazione della nuova strada, che dovrà avere fondo in terra battuta, inizieranno entro il mese di novembre 2011 e dovranno terminare entro il 31 maggio 2012; i relativi oneri e spese saranno a carico del signor [REDACTED]. I signori [REDACTED] e [REDACTED] potranno delimitare con paletti in ferro, e potranno posizionare anche cancelli di accesso a loro discrezione. I signori [REDACTED] e [REDACTED], quali soci accomandatari e legali rappresentanti della società "[REDACTED]" proprietaria della quota di 8/18 della zona distinta col mappale 1643, hanno manlevato per sé, e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per ogni eventuale diritto che i terzi comproprietari della restante quota di 10/18 dello stesso terreno possano vantare.

Della quota di 8/18 del mappale 1643

Atto in data 17 gennaio 2003 repertorio n. 30625 del dott. Giuseppe Tedone trascritto a Varese il 24 gennaio 2003 ai numeri 1500/1097 da [REDACTED] quota di 3/18, [REDACTED] quota di 3/18 e [REDACTED] quota di 2/18. Atto nel quale è precisato che nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze così come spettanti alla parte venditrice in forza dei titoli di provenienza e del possesso. La parte acquirente, ha dichiarato di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto è gravato da servitù coattiva per passaggio collettore a favore del consorzio volontario per la tutela, il risanamento e la salvaguardia della sponda orientale del Verbano, costituita con atto amministrativo in data 10 giugno 2002 repertorio n. 9 del consorzio stesso, trascritto presso questa conservatoria dei registri immobiliari in data 9 luglio 2002 ai numeri 13278/8832.

Prezzo Convenuto per il diritto di superficie del mappale 1644 di € 40.000,00.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atti di provenienza 14 maggio 1977 dott. Luciano Zito reperito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e in data 28 dicembre 1989, 17 gennaio 2003 e 3 febbraio 2004 reperiti dallo scrivente presso lo studio del dott. Giuseppe Tedone)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Acquisti tutti avvenuti in data antecedente il ventennio.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:



Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cittiglio in data 29 settembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria 35/97 San. in data 2 dicembre 1997 per la realizzazione di capannoni e tettoie ad uso deposito e ricovero attrezzi in Cittiglio via per Mombello n. 19 mappali 1644 e 1645;
- Autorizzazione Edilizia 8/1998 in data 17 febbraio 1998 per formazione di recinzione e accessi al lotto di proprietà in via per Mombello al mappale 1644;
- Concessione Edilizia n. 16 del 19 ottobre 2000 per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso produttivo con autorimessa e demolizione di fabbricati esistenti in via per Mombello mappali 1644, 1645 e 1646;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 08 del 23 luglio 2015 (pratica n. 106/2015) per modifiche interne e prospettiche per varianti costruttive a capannone produttivo assentito con Concessione 16/2000 (riferita ai fabbricati attualmente esistenti)

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, concessione in sanatoria 35/1997, autorizzazione edilizia 8/1998, concessione edilizia 16/2000, permesso di costruire in sanatoria n. 8/2015 con parti del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (18 ottobre 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, precisato che all'interno dell'area recintata risulta essere stata costruita una tettoia, nonché altri accessori, di fatto definibili superfetazioni – dei quali non risulta pratica edilizia - alcuni senza il rispetto delle distanze da confine per cui da rimuovere.

Considerata la semplice tipologia costruttiva di tali accessori, anche per ragioni di sicurezza operativa, considerata la possibilità urbanistica di loro riqualificazione, si suggerisce di procedere in tal senso, ove possibile, previa definizione di ogni modalità operativa con il comune di Cittiglio, i cui costi per sanzioni, diritti di sanatoria e oneri urbanistici, diritti vari, costi professionali possono essere di circa € 10.000,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cittiglio, risultano azionati come segue:

mappale 1644 (parte) Tessuti produttivi e artigianali esistenti e di completamento. Comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione produttiva e artigianale. In tali ambiti l'edificazione è subordinata all'esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle definizioni del Piano dei Servizi anche con riferimento all'art. 36 comma 2 della Legge Regionale 12/2005. Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, subordinato quindi alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale, In tali casi dovranno essere individuate



fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale, adottando particolare attenzione nei casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale. Gli interventi ammessi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Rapporto di copertura 60%; permeabilità 20%; altezza massima metri 8,50. (Tale valore di altezza massima potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici). Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui rapporto di copertura risulta essere superiore a quello ammissibile, è ammesso un incremento una tantum di 150 mq complessivi di Superficie calpestabile; tale incremento è perseguibile solo a seguito di riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

Mappali 1643 (parte) – Mappale 1644 (parte) Mappale 1646 (parte) Aerali agronaturali agricoli produttivi. Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività connesse in generale con l'esercizio dell'agricoltura, della coltivazione di fiori piante ed ortaggi, della silvicoltura e della zootecnia. La conduzione dei fondi posti in tali zone dovrà essere finalizzata alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico. Gli interventi edilizi sono disciplinati dal Titolo III, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della Legge Regionale 12/2005.

Parte di tali mappali è inoltre posta in zona Aerali Agronaturali boscati.

Aree su parti delle quali gravano i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera g) del d.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (aree con la presenza di boschi);
- fasce di rispetto degli elettrodotti ex art. 34.4 NT PdR del PGT
- vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera c) del d.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (fascia della profondità da 150 metri da torrenti e fiumi).

(allegato sotto F: Certificato di destinazione urbanistica)

Descrizione: di cui al punto A

Agli immobili in oggetto si accede da peduncolo stradale che si diparte in prossimità della rotonda stradale nelle vicinanze di passaggio a livello, che conduce ad uno spiazzo di proprietà di terzi, dal quale si accede ai beni. I quali sono costituiti da area recintata nella quale sono presenti immobili per la costruzione di manufatti in cemento, così definiti:

- Portico A, in struttura di calcestruzzo armato e pareti laterali in mattoni di cemento, pavimento in cemento, senza serramenti, con servizio interno, impalcato al piano primo di fatto non accessibile direttamente;
- Portico B di forma rettangolare costituito da otto pilastri in calcestruzzo armato, pavimento in cemento, copertura in tegoloni di calcestruzzo, senza pareti laterali;
- in angolo di sud ovest autorimessa.

Beni immobili regolari in termini urbanistici.



Lungo il lato sud vi è accessorio, struttura mobile appoggiata su piedini, utilizzato ad ufficio con adiacente tettoia in appoggio su tubi metallici che corre lungo tutta la recinzione lato sud fino all'autorimessa.

Nel retro del fabbricato A e fino al confine lato ovest vi è tettoia in tubolari metallici e copertura con struttura di legno, superficie circa 70 m², con adiacente altra tettoia di circa 14 m²; all'interno del lotto vi è tettoia di forma ad angolo realizzata con tubi metallici, superficie circa 60 m².

Accessori per i quali non è risultata pratica edilizia, pertanto non regolari in termini urbanistici, da ritenere quali superfetazioni, in parte da rimuovere, sia per l'ubicazione anche in fregio a confini, che per la struttura apparsa provvisoria, che per le disposizioni del PGT per eventuali sanatorie. Beni in parte rappresentati nel grafico del P.G.T. di Cittiglio. Accessori che presumibilmente erano stati costruiti dall'Impresa [REDACTED] in quanto necessari per lo svolgimento dell'attività ma che per un corretto utilizzo, anche in regime di sicurezza, al momento non garantita, dovrebbero essere oggetto di interventi di manutenzione e di consolidamento. Poiché la loro superficie potrebbe risultare compresa nel rapporto di copertura del 60% previsto dal PGT, si suggerisce la loro riqualificazione, ove possibile, con un piano operativo da definire con il comune. Motivo per il quale agli stessi non si attribuisce alcun valore ma solo quello dell'area sulla quale insistono.

Il progetto di sanatoria 8/2015 riporta anche fossa in costruzione per futura attività.

Presenza di impianti di servizio acquedotto e luce elettrica.

Il grafico del progetto di sanatoria riporta complessiva s.l.p. dei due fabbricati di complessivi 612 m² e dell'autorimessa di 33 m², superfici che si assumono.

Superficie del portico A circa m² 212 ed altezza circa metri 7,35

Superficie portico B circa 400 m² ed altezza circa metri 5,94

Superficie dell'autorimessa circa 33 m²

La superficie del mappale 1644 posta in zona dei tessuti produttivi è di circa 3.200 m²; da cui area libera di m² 2.555, sulla quale insistono gli accessori non regolari prima descritti.

La proprietà comprende anche circa m² 717 in zona di ambito agricolo, il mappale 1643, di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per la quota di 8/18 della superficie di m² 3.110 posto per circa il 90% in ambito agricolo e per circa il 10% in ambito boschivo e il mappale 1646 di proprietà [REDACTED] della superficie di m² 2.500 per circa la metà posto in ambito agricolo e per la metà in ambito boschivo.

Caratteristiche descrittive:

Beni immobili che dal sommario esame a semplice vista, si sono presentati in normale stato di manutenzione ed adatti per l'utilizzo cui sono destinati, realizzazione di elementi edilizi di cemento.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dei beni in oggetto è stata calcolata con il confronto tra i grafici di progetto ed alcune misure rilevate in loco dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) precisato che il portico B è costituito dai soli pilastri e copertura, come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Portico A	Sup. lorda di pavimento	212	100%	212
Portico B	sup lorda di pavimento	400	50%	200
Autorimessa	Sup. Lorda di pavimento	33	33%	11
Area libera	Fino a	645	10%	64
Area libera	Fino a	1910	2%	38
TOTALE		3.200		525,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, della semplice tipologia costruttiva riferita all'uso per il quale sono stati costruiti, da impresa per la costruzione di manufatti in cemento, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni generali e 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



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. Per quanto concerne il mappale 1644 sul quale insistono i fabbricati, si attribuisce un unico valore senza distinzione tra il diritto di area di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e il diritto di superficie di titolarità [REDACTED], in quanto diritti entrambi pignorati dalla medesima parte [REDACTED]

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese; annunci pubblicati riportano la proposta di vendita di capannoni nelle vicinanze dei beni qui in oggetto ai prezzi di € 150,00 ed € 272,00 a m²
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2022 – Camera di Commercio riporta valori di immobili industriali ed artigianali nella microarea Valli nella quale è compreso il comune di Cittiglio, immobili usati, valori da € 250,00 a € 400,00 a m²

Per quanto riguarda le particelle di terreno, si attribuisce il valore medio dei terreni agricoli come determinato dalla Commissione Espropri della provincia di Varese ed utilizzati anche nella Banca dati dei valori immobiliari dell'Agazia delle Entrate, riferiti alla regione agraria 2 nella quale è posto il comune di Cittiglio.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dei beni in oggetto descritti nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore vendite attuale a corpo e non a misura:

i seguenti valori.

mappale 1644 con i fabbricati ivi esistenti e secondo la superficie lorda come sopra determinata, considerata la semplice tipologia costruttiva priva di particolari qualificanti ma solo operativi, il valore di € 200,00 a m²;

Alle particelle di terreno di qualità prato poste in zona agricola valore a m² di € 4,91 a e di € 1,59 per quelli posti in zona boschiva.



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 1644	525	€ 200,00	€ 105.000,00
Area posta in zona agricola mappale 1644	717	4,91	€ 3.520,00
Area in zona agricola mappale 1646	1.250	4,91	€ 6.137,00
Area in zona boschiva mappale 1646	1.250	1,59	€ 1.987,00
Area in zona agricola mappale 1643 per la quota di 8/18	2.800	4,91	€ 6.110,00
Area in zona boschiva mappale 1643 per la quota di 8/18	310	1,59	€ 220,00
TOTALE			€ 122.974,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.974,00
Valore corpo	€ 122.974,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.974,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.974,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali sul valore attribuito alla parte con fabbricati di € 105.000,00	- € 5.250,00
Riduzione del <u>0%</u> per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative in termini urbanistici € 10.000,00 e catastali € 4.000,00	- € 14.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00



Pendenze Condominiali - € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.724,00
Arrot. € 103.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 103.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Nel seguito foto aerea da Google Maps e 8 fotografie degli immobili

Con osservanza

Varese, 6 dicembre 2023

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A cinque planimetrie catastali ed elaborato planimetrico presentate il 19/11/1997, visure catastali, estratto di mappa estratti dallo scrivente

Allegato B Verbale di sopralluogo

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 29 luglio 2023

Allegato D copia conforme atti di provenienza 14 maggio 1977 dott. Luciano Zito reperito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e in data 28 dicembre 1989, 17 gennaio 2003 e 3 febbraio 2004 reperiti dallo scrivente presso lo studio del dott. Giuseppe Tedone

Allegato E istanza accesso atti edilizi, concessione in sanatoria 35/1997, autorizzazione edilizia 8/1998, concessione edilizia 16/2000, permesso di costruire in sanatoria n. 8/2015 con parti del grafico di progetto

Allegato F Certificato di destinazione urbanistica

Invio perizia alle parti

