

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



contro:



Rep. Gen. Es.: **198/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - 002 – 003

Immobili ad uso DIREZIONALE, RESIDENZIALE, BOX E POSTI AUTO
ubicati a Varese, Via E. Trentini n. 30

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 1114

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di 1256

Varese:

Email: pevarello@arpstudio.eu

PEC: fabio.pevarello@archiworldpec.it

PREMESSA

Il rapporto di valutazione di seguito illustrato riguarda n. 7 (sette) U.I. tutte comprese nel fabbricato residenziale e direzionale che è stato oggetto, nel tempo, di opere di ristrutturazione totalmente completate che comprendevano un cambio di destinazione d'uso delle U.I. poste al piano primo e secondo da residenziale a direzionale. L'intento dell'esecutato era quello di trasformare il fabbricato a destinazione mista in fabbricato a destinazione totalmente direzionale.

Come descritto nei paragrafi successivi, dove i vari immobili sono suddivisi per Lotti in numero di tre (N. 3), questa intenzione è stata disattesa e allo stato attuale il sottoscritto perito estimatore deve descrivere una situazione relativa alla vendita all'asta degli immobili diversa dalla situazione riscontrata in sopralluogo.

In particolare, come ampiamente descritto al successivo paragrafo 7, al momento del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato totalmente come uffici, tuttavia, pur essendo corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia presentata in Comune la situazione riscontrata non è correttamente autorizzata dal punto di vista edilizio-urbanistico, pertanto nel prosieguo della presente Relazione gli immobili indicati al Lotto 002 e al Lotto 003 verranno valutati come immobili ad uso residenziale e non direzionale; il solo corpo A del Lotto 001, già oggetto di Concessione Edilizia a Sanatoria (vedi in allegato E), è considerato correttamente destinato ad uso direzionale, i corpi B e C (posti auto scoperti) sono stati valutati congiuntamente per poter valorizzare il corpo A che, nel caso fosse privo di box o posti auto, sarebbe penalizzato ai fini della vendita.

Si precisa che l'immobile descritto in pignoramento come particella 22510 al Catasto Terreni del Comune di Varese è un particella compresa nella recinzione del fabbricato dove sono ubicate tutte le unità immobiliari e pertanto costituisce, insieme al lotto di terreni particella 22508 (vedi visura Catasto terreni in allegato C alla presente), terreno pertinenziale del fabbricato che si configura come mini-condominio a destinazione mista.

AVVERTENZA 1 : LE DUE PARTICELLE AL CATASTO TERRENI SOPRACITATE (DI CUI LA PRIMA, 22510, INSERITA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE) NON SONO DESCRITTE NEL PUNTO 1 E NEI PUNTI SUCCESIVI CHE DETERMINANO LA FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

IN PARTICOLARE SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 22510 (SUP. 40 mq QUALITA' semin. arb. CLASSE 2 REND. DOM. 0,28 REND AGR. 0,21) VERRA' POSTA IN VENDITA PER QUOTA INDIVISA DI 1/3 AGLI AGGIUDICATARI DEI SINGOLI LOTTI IN QUANTO DEVE ESSERE CONSIDERATO ALLA STREGUA DI BENE/AREA COMUNE, AL PARI DELLA PARTICELLA 22508.

SI PRECISA INOLTRE CHE SIA PER CONSISTENZA CHE PER MORFOLOGIA DELL'AREA IL VALORE DEL LOTTO E' MINIMO ED E' GIA' STATO CONSIDERATO NELLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI DAL SOTTOSCRITTO C.T.U.

AVVERTENZA 2 : IL SOTTOSCRITTO C.T.U. NON HA PRESO IN CONSIDERAZIONE LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO DI VENDITA PERCHE' LA TIPOLOGIA DI UN FABBRICATO MISTO COSI' ARTICOLATO RENDE DIFFICILE LA POSSIBILITA' DI VENDITA E, NEL CASO, DETERMINEREBBE UN PREZZO NON RAPPORATO CORRETTAMENTE AL VALORE DELLA SOMMA DEI SINGOLI LOTTI.

AVVERTENZA 3 : ATTUALMENTE LE U.I. NON COSTITUISCONO UN "CONDOMINIO" IN QUANTO, PUR ESSENDO IDENTIFICATE, ACCESSIBILI IN MODO INDIPENDENTE E ACCATASTATE SINGOLARMENTE SONO DI UN UNICO PROPRIETARIO, NEL CASO DI VENDITA PER LOTTI A DIFFERENTI PROPRIETA' ANDRA' DEFINITO UN REGOLAMENTO DI USO E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI DEL "MINI-CONDOMINIO".