



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE  
AREA ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**Sezione fallimentare ufficio di Varese**

**Fascicolo 30/2024**

**ELABORATO  
PERITALE**

**IMMOBILI IN GAVIRATE  
VIA ALIOLI E SASSI 1 – 7 – 9 - 11**

**LOTTO 3**

**Giudice Delegato  
DOTT.SSA IDA CARNEVALE**

**Curatori  
DOTT.SSA MARIA IDA PIAZZA  
AVV. DIEGO CORRADO**



## RELAZIONE DI PERIZIA

### Premessa

Il giorno 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Bruna Gabriele, iscritto negli elenchi dei CTU del Tribunale di Varese al n° 1593, previa istanza n. 076 del 05/12/2024 presentata dalla Dott.ssa Maria Ida Piazza e dall'Avv. Diego Corrado nominati curatori della liquidazione giudiziale per la procedura ILMA PLASTICA S.R.L. veniva incaricato di valutare i beni di cui all'oggetto.

Il sottoscritto esaminati gli atti e i documenti della procedura, reperiti laddove necessario i documenti presso le competenti amministrazioni pubbliche ed effettuato ogni altro accertamento opportuno, al fine di provvedere alla valutazioni dei beni relativi agli immobili siti in comunica che gli immobili sono identificati come segue:

- CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAVIRATE:

Gavirate (Oltrona al Lago) – Via Alioli e Sassi 7:

- o Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 102 cat. A/4, cl. 02, Vani 3,5, superficie catastale totale 95, rendita € 95,80;

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14/02/2026, in quanto non possibile effettuarlo prima, ed ad integrazione e completamento delle perizie depositate e da me redatte in data 05/05/2025 ed in data 09/01/2026, comunica relativamente al lotto 3.

Si specifica che la presente annulla e sostituisce quanto indicato nelle perizia di cui in precedenza relativamente al bene indicato in premessa.



## Beni in GAVIRATE (VA)

### Lotto 003

Via Via Alioli e Sassi 7 – 21026 Gavirate  
 Sez. OL Foglio 2 mappale 1113 sub 102

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di edificio a carattere residenziale inserito complesso industriale ma con carattere di completa indipendenza identificato come Lotto 3 nella scheda Planimetrica in allegato 11 articolato su tre livelli (terra e primo - sottotetto agibile non abitabile) ed area esterna a giardino nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione di Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente e diretto dalla Via Alioli e Sassi al civico 7.

### Identificativo LOTTO 3.

#### UNITA' 1

#### **Residenza [A/4] sita in Via Alioli e Sassi n° 7 – 21026 Gavirate**

Unità immobiliare articolata su tre livelli (piano terra, primo, sottotetto agibile non abitabile) con annessa area pertinenziale a giardino e piccolo fabbricato in muratura privo di valore posizionato nel lotto di competenza del fabbricato (vecchio pollaio).

L'unità è così articolata: al Piano terra: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno; al Piano Primo: 2 camere.

#### Descrizione:

#### LOTTO 3

#### **Comune di GAVIRATE sezione Oltrona**

**Residenza:** unità identificata catastalmente al foglio OL/2 Particella 1113; sub 102; categoria A/4; classe 2; consistenza 3,5 vani; superficie catastale totale mq 95; superficie catastale totale escluse aree esterne 95 mq; rendita € 95,80;

#### **Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:**

**- IL.MA PLASTICA SRL con sede in Gavirate titolare della proprietà per 1/1**  
 P.IVA 093102601254;

Sarà necessario procedere alla presentazione di pratica comunale in sanatoria per sistemazione interna diversa rispetto allo stato di fatto e di nuova scheda catastale che comprenda area a giardino e modifiche interne in quanto la scheda catastale risale al 1940.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla Planimetria foglio 9 della scheda planimetrica sezione OL foglio 2 mappale 1113 subalterno 102, scheda catastale presentata risalente alla data del 22/03/1940 per modifiche alla partizione interna degli ambienti con particolare riferimento al piano terra.

**2. RESIDENZA [A/4] sito in Via Alioli e Sassi 7 – Gavirate – 21026****Caratteristiche zona:**

Zona periferica del comune di Gavirate nella centrale della frazione di Oltrona al Lago e raggiungibile con passaggio su strada secondaria.

L'unità immobiliare è sita nella parte sud del comune in una zona edificata con prevalenza di edifici industriali-artigianali dei primi anni 2000 e della seconda metà del '900.

L'unità immobiliare in oggetto, una villetta indipendente articolata su due livelli oltre a sottotetto agibile non abitabile con partizione interna come descritto in precedenza, dista circa 1500 metri dalla SP 1 ed è raggiungibile con viabilità secondaria attraverso la frazione di Oltrona al Lago dista circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8; si specifica che per raggiungere il complesso sono presenti alcune strade con calibro ristretto,.

La zona circostante è caratterizzata da edifici con prevalenza a carattere industriale; esternamente ed internamente l'unità di presenta in discrete condizioni generali e a vista necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

**Area urbanistica:**

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi cu cui è ubicato l'accesso indipendente al fabbricato con cancello pedonale e carraio rispetto a tutto il resto del complesso.

**Principali collegamenti pubblici:**

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano attraverso la via Unione su cui transitano mezzi di trasporto extraurbano verso i principali centri della zona urbano.



**Servizi offerti dalla zona:**

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali, direzionali, terziarie, sportive.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 003**

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 l'immobile è risultato occupato ma in fase di liberazione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, 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**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.1.5 Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale : SI****4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

**NESSUNA**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento:** - Nessuno

**4.2.3 - Decreto ingiuntivo:**

**nessuno**

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

**5. 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 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:



### 5.1. Attuali proprietari:

- **ILMA PLASTICA SRL con sede in Gavirate P.IVA: 09310260154;**

### 5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

### 6. PRATICHE EDILIZIE:

In merito al fabbricato in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie dedicate ma si precisa che il fabbricato fa parte del complesso di ILMA Plastica di cui sono state reperite le pratiche che seguono trattasi comunque di fabbricato con edificazione antecedente il 01/09/1967 (scheda catastale del 22/03/1940).

Lo scrivente per la procedura ha richiesto al comune di Gavirate elenco delle pratiche presenti per il complesso in cui è situato il fabbricato in oggetto.

In virtù delle ricerche e si riporta l'elenco delle pratiche disponibili presso i competenti uffici relativamente all'intero complesso

- Nulla osta pratica edilizia 33/2999 del 31/07/1958 per costruzione di portico in ampliamento di fabbricato industriale
- Nulla osta pratica edilizia n. 13/59 prot. 617 del 14/02/1959 per costruzione di fabbricato da adibirsi a Magazzino
- Nulla osta pratica edilizia n. 69 prot. 3701 del 06/10/1959 per costruzione di capannone industriale
- Licenza edilizia del 30/03/1966 pratica ed. n. 6/1996 per costruzione di casa urbana ad uso uffici e portineria
- Nulla osta del 04/08/1967 n. 31/67 prot. 1731 per ampliamento edificio industriale esistente
- Permesso di abitabilità del 25/02/1969 legato alla pratica 6/1996
- Concessione edilizia del 06/06/1969 prot. 1368 per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia del 22/02/1973 prot. 625 per costruzione di recinzione
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 42/73 per costruzione di edificio industriale in ampliamento
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 43/73
- Nulla osta del 19/09/1973 n. 516 P.E. 75/73 per ampliamento palazzina uffici
- Permesso di abitabilità del 05/02/1975 legato alla pratica 75/73
- Autorizzazione edilizia prot. 1464 del 25/06/1975 per costruzione di muro di cinta
- Concessione edilizia prot. 1199 P.E. 24 del 29/04/1976 per ristrutturazione di portico esistente
- Concessione edilizia del 25/10/1977 Prot. 3047 P.E. 69 per



- costruzione di una serra
- Concessione edilizia del 16/10/1978 n. 3657 P.E. 39/79 per costruzione di volume tecnico
  - Concessione edilizia del 02/04/1976 per costruzione di edificio industriale
  - Autorizzazione edilizia del 05/04/1976 per spostamenti di serra
  - Concessione edilizia del 28/07/1980 prot. 3490 per sistemazione piazzale e costruzione di plinti interrati
  - Concessione edilizia del 06/10/1980 n. 44/0 P.E. 54/79 per variante in corso d'opera
  - Concessione edilizia del 21/10/1980 n. 50 P.E. 71/79 per costruzione di edificio industriale
  - Concessione edilizia del 09/04/1981 n. 24/81 per variante in corso d'opera edificio industriale
  - Concessione edilizia del 23/06/1971 prot. 2521 per costruzione di recinzione con cancello carraio
  - Autorizzazione edilizia del 25/03/1982 prot. 1204 per realizzazione di opere manutentive al fabbricato di Via Alioli e Sassi ad uso uffici
  - Autorizzazione edilizia del 30/03/1982 prot.1249 per rifacimento copertura
  - Richiesta di agibilità del 18/01/1983 relativo al nullaosta n. 42/73 del 26/06/1973
  - Richiesta licenza di agibilità del 8/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 16 del 02/04/1979 ed alla concessione edilizia n. 44/80 P.E. 54/79 del 06/10/1980
  - Richiesta licenza di Abitabilità del 18/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 50 del 21/10/1980 e concessione edilizia n. 24 del 09/04/1981
  - Autorizzazione edilizia prot. 6841 del 31/01/1986 per formazione di parcheggio e recinzione
  - Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 39 P.E. 19/86 per costruzione di capannone industriale
  - Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 54 P.E. 19/86 per costruzione di fabbricato ad uso uffici
  - Autorizzazione edilizia del 12/01/1987 pero, 5291 per ampliamento area di parcheggio e posa in opera di tettoia provvisoria
  - Concessione edilizia del 22/01/1987 n. 2 prot. 6603, variante alla concessione edilizia n. 36 P.E. 19/86 del 03/06/1986
  - Concessione edilizia n. 37 P.E. 19/86 del 05/06/1987 variante alla concessione edilizia n. 54/86
  - Autorizzazione edilizia del 26/05/1988 prot. 2752 per sostituzione pannelli recinzione esistente con lastre in ferro lungo la Via Alioli e Sassi
  - Concessione edilizia del 25/05/1988 progetto tettoia antistante officina Piano seminterrato
  - Certificato di Agibilità del 12/07/1988 legato alla concessione edilizia n. 39 p.e. 19/86 del 03/06/1986 ed alla concessione edilizia n. 2 prot. 6603 P.E. 19/86 del 22/01/1987
  - Autorizzazione edilizia prot. 4161 del 22/07/1988 per variante ad



- ampliamento edificio industriale
- Concessione edilizia n. 52 P.E. 49/86 del 23/07/1988 variante alla C.E. 54/86
  - Concessione edilizia n. 49 P.E. 19/6 del 20/06/1989 variante al progetto per deposito seminterrato
  - Concessione edilizia del 10/12/1990 n. 137 prot. 4542 P.E. 19/86 per realizzazione di deposito di bombole esterne
  - Concessione edilizia del 18/03/1991 n. 24 P.E. 19/86 per ampliamento cabina ENEL
  - Autorizzazione edilizia del 13/04/1994 per consolidamento sponda sinistra torrente di Voltorre
  - Autorizzazione edilizia del 19/04/1994 prot. 5387/6247 per ampliamento parcheggio
  - Autorizzazione edilizia del 03/06/1994 prot. 5950/9101 per variante in corso d'opera a progetto di ampliamento parcheggio dipendenti
  - Concessione edilizia del 04/04/1995 n. 28/95 per ripristino muro di recinzione esistente
  - Concessione edilizia del 21/01/1997 n. 07/97 P.E. E/96/0067 per costruzione di due capannoni ad uso officina e deposito
  - Concessione edilizia del 06/10/1997 n. 84/97 P.E. E/96/0067/0001 per variante ampliamento Capannone
  - Concessione edilizia del 22/10/1997 n. 1281 P.E. A/97/0176
  - Concessione edilizia del 12/03/1998 A/97/0176 completamento recinzione
  - Concessione edilizia del 09/04/198 n. 6132 P.E. E/96/0067/0002
  - Concessione edilizia del 31/05/198 P.E. E/95/0001
  - DIA del 03/08/1998 n. D/98/0062 prot. 1537 per rifacimento di copertura fabbricati industriali A e B
  - Concessione edilizia del 20/08/1998 n. 59/98 P.E. E/96/0067/0002 per variante al fabbricato ad uso deposito
  - Concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98 per costruzione di cabina elettrica e modifica di cabina elettrica esistente
  - Autorizzazione edilizia del 15/01/1999 n. F/98/0021 per allacciamento alla fognatura in Via Muro
  - DIA del 02/03/1999 n. D/99/0006 prot. 4006 per rifacimento copertura fabbricato C
  - Concessione edilizia del 15/03/1999 n. 30/99 P.E. E/96/0067/0003 del 15/03/1999 variante progetto a capannone industriale
  - Concessione edilizia n. 68/99 del 07/09/1999 per costruzione di tettoia
  - Richiesta agibilità del 11/10/2000 relativa alla concessione edilizia n. 07/97 del 21/01/1997, concessione edilizia n. 84/97 del 06/10/1997, concessione edilizia n. 29/98 del 20/08/1998, concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98, Concessione edilizia n. 30/99 del 15/09/1999
  - Autorizzazione edilizia n. 257 prot. 7183 P.E. A/01-0051 del 09/04/2001
  - Concessione edilizia del 25/11/2001 P.E. E/98/0062
  - DIA n. 21/2008 prot. 2128 del 14/02/2008 per posta impianto di



- raffreddamento macchine reparto stampaggio
- DIA n. 54/2008 prot. 4597 del 14/04/2008 per modifiche interne e realizzazione spogliatoi e servizi palazzina uffici, ristrutturazione servizi igienici in aree dell'officina meccanica
  - DIA del 04/09/2008 n. 154/2008 prot. 10116 per modifiche porta impianto di raffreddamento
  - Comunicazione esecuzione interventi edilizi del 03/06/2013 spostamento rei fognarie e elettrica interrata con rimozione di marciapiede
  - SCIA del 05/09/2013 n. 21/2013 del 05/09/2013 opere di consolidamento terreno
  - Permesso di costruire del 19/09/2013 n. 18 per ampliamento unità produttiva stamperia
  - DIA del 12/01/2016 n. 463 per costruzione di locali lavaggio stampi
  - CILA del 05/09/2016 P.E. 12284/2016 Rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto
  - CILA in edilizia libera del 04/10/2016 per costruzione collegamento carraio
  - Permesso di costruire in sanatoria del 07/04/2017 pratica n. 215/00045/PDC per modifiche alle aperture
  - Comunicazione interventi edilizi liberi del 04/10/2017 Prot. 14949 P.E. 28/2017 per rifacimento pavimento industriale e manutenzione impianto elettrico
  - Certificato di agibilità del 06/12/2017 Prot. 15415/18357 legato al PDC n. 18 del 16/09/2013
  - SCIA del 06/07/2018 Prot. N. 11122 per sostituzione serramenti
  - Segnalazione Certificata di Agibilità del 20/07/2018 legata alla DIA n. 463 del 12/01/2016
  - SCIA del 04/12/2018
  - Permesso di Costruire del 17/02/2020 n. 2019/00050/PDC Prot. 3049 per costruzione di tettoia metallica accostato a capannone esistente
  - SCIA del 01/06/2021 variante al PDC 2019/00050/PDC Prot. 3049

### Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (19/12/2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente per lievi modifiche interne relative alla partizione dei locali al piano primo.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Gavirate adottato il 01/04/2019 con delibera del Consiglio comunale n. 17 risulta azionato in: Ambiti a prevalente destinazione produttiva manifatturiera.

Sono ammessi come indicato in allegato 6: *sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al pre-*



cedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso forestiera) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8;
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta. In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
  - ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente Comma

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,65 mq/mq
- altezza massima degli edifici H = 12,0014,00 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- indice di copertura IC = 50%
- superficie a verde minima  $V_e \text{ min} = 0,10 \text{ mq/mq}$

Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di superficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonché il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

Tutte le opere sono ammesse comunque secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).



## Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è una villetta unifamiliare con annessa area di giardino pertinenziale.

Il fabbricato esternamente ed internamente, è in discreto stato di manutenzione generale.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo industriale con qualche fabbricato residenziale per lo più destinato a lavoratori e custodi dei fabbricati.

Il fabbricato è dotato di area esclusiva esterna destinata a giardino piantumato con possibilità di arrivare su quattro lati della struttura .

L'unità in oggetto a vista necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria per essere utilizzata e di sanatoria urbanistica per la sistemazione delle partizioni interne della stessa .

- Unità residenziale (sub 102)

H. interna piano terra: 3.19 m;

H interna zona piano primo: 3.00 m;

Sottotetto: non raggiungibile direttamente dall'unità misure varie

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale comprensiva di giardino esterno parametrizzata di mq 136,

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta con materiali e finiture di discreta fattura ed adeguati alla destinazione d'uso attuale.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in laterizio intonacato
<i>Pareti (interne):</i>	in laterizio tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle H. 2,10 in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica / marmette di cemento Condizioni: discrete



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno vetro singolo condizioni: discrete protezione: persiane in legno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserto in vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia in parte a vista condizioni: a semplice vista a norma ma è necessaria verifica, Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: in tutte le aree in cui è previsto l'obbligo di acqua sanitaria
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con caldaia tunazioni a vista condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Condizionamento:</i>	Assente
<i>Fotovoltaico:</i>	Assente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non rilevato
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>discreto</u>
<i><u>Stato di conservazione esterno:</u></i>	<u>discreto</u>

.....

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale", è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla



scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 13.

## **7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **7.1 Criterio di stima:**

Nel formulare la valutazione, per uniformità di calcolo con il resto delle unità facenti parte della presente perizia, si è optato per l'utilizzo del metodo del costo o Cost Approach più idoneo alla tipologia di immobile che è oggetto della presente relazione di stima.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato; il metodo è definito anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è indicata nella stima di edifici destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì idoneo alla stima di immobili industriali. Si tratta in sostanza di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il principio su cui si fonda la metodologia del Cost Approach è che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato, infatti è detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando separatamente il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato, le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare. Andrà quindi calcolato il valore dell'area (determinato come percentuale del costo di costruzione o con valore a metro quadro se noto sul mercato locale) e successivamente sarà da sommare l'utile del promotore. Sommando i valori di cui in precedenza (valore dell'area, costo di costruzione totale, utile dell'operazione) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento percentuale in base allo stato di manutenzione generale del bene.

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale dei beni definibile come discreto si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 180.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale di



manutenzione -10% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 14).

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.

## 7.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato a solo scopo indicativo:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta 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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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 venale attuale a corpo e non a misura.

## 7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo del Coast Approach, si specifica che sono stati adottati valori diversi a seconda della destinazione e dello stato di manutenzione complessivo della porzione di fabbricato, per le specifiche si rimanda all'allegato 14 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI civico 7 subalterno 102

<b>IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI n° 7</b>	<b>Valore Complessivo</b>
<b>RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA</b>	<b>160.000,00</b>



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.

Con osservanza

Varese, 27 Febbraio 2026

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti allegati:

Allegati:

3. Visure e planimetrie catastali di tutti i subalterni in proprietà
4. Ortofoto dell'area
6. Estratto di Piano di Governo del territorio con relative Norme tecniche di Attuazione
9. Identificazione lotti su estratto di mappa catastale
10. Identificazione lotti su carta planimetrica comunale
11. Identificazioni lotti mappale 1113
14. Calcolo Valore LOTTO 3 mediante sistema metodo del costo
18. Allegati fotografici

