

# TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 18 dicembre 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 68/2023

**ORGANA SPV S.R.L.**  
*CREDITORE PROCEDENTE*

con l'Avvocato Alberto ORONZO

**HANSPETER RAINER**  
**BENEDETTA CHIZZONI**  
*CREDITORI INTERVENUTI*

con l'Avvocato Simone RIVA

## CONTRO

  
*DEBITRICE ESECUTATA*

con l'Avvocato Stefania LOMBARDI

Oggetto: relazione del tecnico stimatore.

Il sottoscritto geom. Domenico Davanzo, professionista con studio a Tradate in c.so Bernacchi 73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1913 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 776, in relazione all'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Giacomo Puricelli, relativo alla determinazione del valore degli immobili pignorati, con la presente relazione espone le risultanze alle quali è pervenuto.

## **Premesse**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 26 settembre 2023 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbali allegato M).

### **1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.**

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Le unità immobiliari pignorate sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore.

**a)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA foglio logico 9 mapp. 1913

sup. mq 2.580 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 3,33 R.A. € 0,67

**b)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA foglio logico 9 mapp. 36994

sup. mq 19.110 qualità semin. arbor. classe 3 R.D. € 108,56 R.A. € 74,02

**c)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA foglio logico 9 mapp. 36995

- sup. mq 7.830 qualità semin. arbor. classe 3 R.D. € 44,48 R.A. € 30,33
- d)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36998  
sup. mq 6.240 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 8,06 R.A. € 1,61
- e)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36999  
sup. mq 788 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 1,02 R.A. € 0,20
- f)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 37001  
sup. mq 979 qualità prato classe 4 R.D. € 5,51 R.A. € 4,01  
sup. mq 1.941 qualità semin. arbor. classe 6 R.D. € 3,54 R.A. € 3,29
- g)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 37002  
sup. mq 221 qualità prato classe 4 R.D. € 0,80 R.A. € 0,74  
sup. mq 439 qualità semin. arbor. classe 6 R.D. € 1,25 R.A. € 0,91
- h)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 5548  
sup. mq 1.990 qualità seminativo classe 1 R.D. € 15,93 R.A. € 10,79
- i)** appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 5549  
sup. mq 2.060 qualità seminativo classe 1 R.D. € 16,49 R.A. € 11,17
- j)** unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 503 piano T

categoria C/2 classe 2 consistenza 23 mq rendita € 24,94

- k)** unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 504 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 7 rendita € 433,82

- l)** unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 505 piano T-1

categoria C/2 classe 2 consistenza 75 mq rendita € 81,34

- m)** unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 506 piano T

categoria C/2 classe 2 consistenza 23 mq rendita € 24,94

- n)** unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 507 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 5 rendita € 309,87

- o)** unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 508 piano T-1

categoria C/2 classe 2 consistenza 43 mq rendita € 46,64

- p)** unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 509 piano T

categoria A/4 classe 4 vani 2,5 rendita € 154,94

**q)** unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi SNC, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1910 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 2,5 rendita € 154,94

**r)** unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Vetta d'Italia SNC, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 37000 piano T

categoria C/2 classe 8 consistenza 7 mq rendita € 20,25

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari sopra descritte, sono censite a Catasto Terreni di detto Comune, sezione di Varese, al foglio logico 9, con il medesimo mappale di Catasto Fabbricati, quindi mappali 1903, 1910 e 37000.

I confini dell'intero compendio immobiliare, costituito da tutti i beni pignorati sopra descritti, da nord in senso orario è il seguente: mapp. 5547, mapp. 1904, mapp. 1905, mapp. 1907, mapp. 1908, mapp. 1933, mapp. 20775, mapp. 20774, strada consorziale (via Trafoi), mapp. 1888, mapp. 1890, mapp. 1892.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

Precisazione catastale: tutte le unità immobiliari sono riconducibili alla società debitrice; da precisare però che alcune unità, e cioè quelle identificate a Catasto Fabbricati dal mappale 1903 (sub. da 503 a 509) e dal mappale 1910, riportano un'intestazione catastale errata, in quanto in visura è riportata la precedente ragione sociale della società [REDACTED] [REDACTED] con C.F. [REDACTED] (errato). A seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Fugazzola Mario del 24/10/2005 rep. 169485, trascritto presso la

Conservatoria di Varese il 24/11/2005 ai n. 33741/19385 e rettificato da atto trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/02/2006 ai n. 3208/1808 la società [REDACTED] è diventata [REDACTED]

Dalle note di trascrizione degli atti sopra citati, si è potuta constatare l'indicazione dei mappali 1903 e 1910 al solo Catasto Terreni, senza l'indicazione dei riferimenti dei mappali anche a Catasto Fabbricati (al tempo identificati dal mapp. 1903 sub. 1, 2 e 3 e mapp. 1910).

Per la corretta continuità delle trascrizioni, e per poter correggere l'intestazione oggi errata, bisognerebbe procedere ad un'ulteriore rettifica dell'atto di cui sopra inserendo anche i riferimenti dei beni che li identificano a Catasto Fabbricati; ad oggi gli identificativi catastali sono variati, nell'atto andranno precisate le variazioni catastali dagli allora identificativi agli attuali. Solo così si potrà volturare correttamente l'atto di rettifica al fine di una corretta indicazione dell'intestazione catastale.

## **2 – Descrizione sommaria.**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Varese in via Trafoi n. 21; i beni sono tutti posti in adiacenza tra loro.

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da una serie di terreni agricoli, da un edificio principale suddiviso in più unità immobiliari e da due edifici minori dei quali uno destinato a deposito attrezzi ed uno ad abitazione; non vi è la costituzione di condominio.

Il compendio immobiliare nonostante sia incluso nella sezione censuaria di Varese, è posizionato in periferia in un contesto principalmente agricolo.

La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del Centro Geofisico Prealpino; inoltre è ricca di ville e castelli; si tratta di ville storiche, per la maggior parte sedi di musei o di enti istituzionali provinciali, di grande fascino, tanto per le

costruzioni che per i magnifici giardini che le circondano.

La zona geografica prealpina nella quale è ubicata la città è molto ben dislocata rispetto ai laghi, alle montagne ed al mare (tutti raggiungibili a meno di due ore di auto).

I collegamenti stradali e ferroviari sono molto buoni e garantiscono rapporti diretti con Milano. Inoltre sono partiti i lavori della linea ferroviaria Varese-Mendrisio che consentirà un collegamento diretto anche con la Svizzera e con la città di Como. L'aerostazione di Malpensa è raggiungibile in meno di tre-quarti d'ora.

La città di Varese è, ovviamente, dotata di tutti i servizi confacenti ad un capoluogo di Provincia, siano essi di tipo amministrativo, finanziario, ricreativo, scolastico e quant'altro. Le attività terziarie e commerciali sono molto ben sviluppate, soprattutto quelle di piccola e media entità.

### **3 – Stato di possesso.**

Attualmente tutti i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore società [REDACTED]. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate disabitate in stato di abbandono.

Pertanto tutte le unità immobiliari possono considerarsi “libere al decreto di trasferimento”.

### **4 – Vincoli ed oneri giuridici**

#### **4.1 e 4.2 - Sommara indicazione dei vincoli sugli immobili pignorati.**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): con atto del Dott. De Gennaro Alfonso rep. 178008 del 22/01/2002 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito, *"i Sigg.ri Invernizzi Gaetano e Buttiglione Patricia hanno costituito a carico dei loro mappali ed a favore della proprietà della [REDACTED] servitù di posa e passaggio delle tubazioni di acqua potabile, gas, luce e telefono, per via interrata ed aerea, per il servizio del loro fondo e dei loro fabbricati. Dette servitù, ad eccezione di quella del gas, di fatto, esistono da oltre vent'anni..."*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Davide Carugati (Legnano) in data 08/09/2008, rep. 99073/12976, iscritta a Varese in data 18/09/2008 ai n. 20042/4286, a favore di "Intesa SanPaolo Spa" e contro [REDACTED] [REDACTED]; gravante sugli immobili identificati a Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 1887, 1902, 1904, 1909, 1911, 1913, 1914, 1915, 5547, 5548 e 5549 e a Catasto Fabbricati sez. VA, foglio 8, mapp. 1903 sub. 1, 2 e 3, sez. VA, foglio 8 mapp. 1910.
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 17/03/2023 rep. 863, trascritto a Varese in data 21/04/2023 ai n. 8351/5755 a favore di "Organa SPV Srl" e contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota dei beni oggetto della presente. Annotazioni per restrizione dei beni del 14/06/2010 n. 11029/1734, del 06/10/2010 n. 17981/2781 e del 14/12/2018 n. 23823/3403. I beni di cui ai mapp. 1903 sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 509 derivano dalla soppressione dei mapp. 1903 sub. 1, 2 e 501 (ex sub. 3) giusta diversa distribuzione degli



spazi interni – frazionamento e fusione del 20/02/2021 in atti dal 22/02/2021 pratica n. VA0014409. I beni di cui ai mappali 36994, 36995, 36998, 36999, 37000, 37001 e 37002 derivano dalla soppressione dei mappali 1902, 1909, 1911 giusto frazionamento del 10/02/2021 pratica VA0010756. Il bene di cui al mapp. 37000 a Catasto Fabbricati deriva dalla costituzione del 11/02/2021 pratica n. VA0010939.

#### **4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

##### Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Varese, si evince che la costruzione dei fabbricati oggetto della presente è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Per quanto riguarda gli edifici identificati dal mappale 1903 e 1910 sono state reperite le successive seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G.N. 13926/1981 int. 308 rilasciata dal Comune di Varese in data 28 giugno 1983 per ristrutturazione fabbricato (per l'edificio di cui al mappale 1903)
- Concessione Edilizia in sanatoria C/2907 P.G.N. 21237/1986 rilasciata dal Comune di Varese in data 06 ottobre 2009 per conversione d'uso da agricolo a residenziale di alcuni vani del fabbricato principale e ristrutturazione totale sia del fabbricato principale che di quello secondario e contraddistinti ai mappali 1903 e 1910;
- Decreto di abitabilità/agibilità in riferimento alla pratica edilizia sopra citata rilasciato in data 06 ottobre 2009.

In riferimento all'edificio realizzato sul mappale 37000 non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che gli edifici oggetto della presente sono, nei limiti delle normative vigenti, **urbanisticamente conformi** a quanto depositato presso il Comune di Varese.

Per quanto riguarda la pianta del piano terra dell'edificio di cui al mappale 1903, si segnala, per mero errore grafico (la finestra era sicuramente esistente all'epoca della sanatoria in quanto congrua con quelle presenti nel resto dell'edificio), la mancata segnalazione della finestra del locale camera.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Varese, per tutto il compendio immobiliare oggetto della presente si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato L), nel quale sono indicati, per ogni singolo mappale, i relativi vincoli.

Più precisamente:

\_ l'edificio che insiste sul mappale 1903 è individuato come "Edifici a valenza culturale storico architettonica paesaggistica – Edifici di rilevante interesse storico architettonico ante 1934" disciplinati dai disposti previsti dall'art. 21 delle N.d.A. del P.d.R.;

\_ i mappali 1903, 1910, 1913, 5548, 5549, 36995, 36998, 36999, 37000, 37001, 37002 completamente e il mappale 36994 maggior parte, ricadono all'interno del perimetro dell'ambito del Sistema Ambientale dei Parchi di valenza sovracomunale, denominato "Plis Bevera", disciplinato dai disposti previsti dall'art. 53 delle N.d.A. del P.d.R. e dal Piano dei Servizi;

\_ tutti i mappali oggetto della presente ricadono completamente entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;

\_ i mappali 1913, 36998, 36999, 37002 maggior parte, i mappali 5549, 36994, 37001 minor parte e il mappale 37000 completamente, ricadono nel perimetro dei Territori coperti da boschi e foreste - D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g), entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;

\_ i mappali 1913, 36998 maggior parte, i mappali 5549, 36994, 36999, 37001 minima parte e il mappale 37000 completamente, ricadono nel perimetro del Vincolo Idrogeologico, entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.

Conformità catastale:

Le unità immobiliari oggetto della presente sono sostanzialmente **catastalmente conformi**, in quanto nei limiti delle normative catastali.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non necessaria, salvo quanto indicato al punto 1, ultimo capoverso.

Attestato Prestazione Energetica (APE): è stata effettuata la ricerca degli identificativi delle unità immobiliari destinate ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**4.4 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.**

In data 06 novembre 2023, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della società [REDACTED] e del legale rappresentante Sig.ra [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

**5 – Spese condominiali.**

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

**6 – Provenienza.**

I beni pignorati già al ventennio erano di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED] (già [REDACTED]) in virtù di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Fugazzola Mario del 24/10/2005 rep. 169485, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 24/11/2005 ai n. 33741/19385 e rettificato da atto

trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/02/2006 ai n. 3208/1808, per la piena proprietà, a seguito di acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di scrittura privata a rogito Notaio Brighina Giuseppe del 30/11/1976, rep. 43197, trascritta presso la Conservatoria di Varese in data 28/12/1976 ai n. 11533/9792.

### **7 – Identificazione dei lotti.**

Il compendio immobiliare è diviso in più unità immobiliari ed è dotato di vasta area di pertinenza agricola adiacenti le une alle altre.

Nonostante le unità immobiliari siano più di una, a mio parere, suddividere il compendio immobiliare in più lotti, ne ridurrebbe sensibilmente il valore complessivo.

Ciò in considerazione del fatto che gli immobili nel loro complesso sono isolati, difficilmente raggiungibili e calati in un contesto agreste tale da conservare un'appetibilità commerciale legata all'integrale recupero edilizio del complesso immobiliare nel suo insieme.

### **8 – Descrizione analitica e valutazione.**

Per la valutazione esprimo il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla

scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Varese) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; commerciale uffici; commerciale negozi; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

Per quanto riguarda i terreni, tutti a destinazione agricola, ritengo di poter attribuire ai medesimi il valore agricolo medio indicato dalla tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 riportata nel Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate libere; per questo motivo non attribuirò alle unità immobiliari nessuna diminuzione di valore in funzione dello stato di occupazione.

**compendio immobiliare costituito da edifici a destinazione residenziale ed accessoria alla residenza suddivisi in più unità immobiliari (identificate dalle lettere da "j" a "r) e da terreni a destinazione agricola (identificati dalle lettera da "a" a "q")**

Oggetto della presente sono un edificio principale suddiviso in sette unità immobiliari, due edifici minori posti nelle vicinanze a quello principale ed una serie di terreni agricoli posti in adiacenza all'edificato; il complesso nel suo insieme è posto in Varese, via Trafoi n. 21.

Da precisare che la viabilità per raggiungere il complesso immobiliare è costituita, ad oggi, da una stradina sterrata di campagna, impervia, che attraversa anche il bosco.

L'edificio principale, identificato dal mappale 1903, è costituito da tre unità immobiliari a destinazione residenziale, da quattro unità immobiliari

accessorie e da una piccola porzione di area esterna (facente parte del mappale 1903) identificata quale bene comune non censibile a tutte le unità.

L'edificio si sviluppa su due piani; il piano primo è raggiungibile tramite scale interne (di cui quella a chiocciola non presente in quanto oggetto di furto) e da scala esterna.

L'edificio è sostanzialmente da ristrutturare e ad oggi non idoneo alla civile abitazione.

Per quanto sopra non si è tenuto nessun conto della qualità e del tipo delle finiture e degli impianti.

A detta dello scrivente la ristrutturazione dell'edificio, del quale è vietata la demolizione totale e vincolato il mantenimento della sagoma, dovrà comportare opportune verifiche statiche.

I due edifici minori sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione residenziale (mappale 1910) con annessa area di pertinenza e da un'unità immobiliare a destinazione deposito (mappale 37000).

Le condizioni degli immobili, anche se non urbanisticamente vincolati come quello principale, sono simili a quelle dell'edificio principale.

La proprietà non è recintata.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante, manto di copertura in tegole, canali in lamiera, solai in laterocemento.

Complessivamente gli edifici si presentano in cattive condizioni di manutenzione e in stato di abbandono.

La superficie complessiva lorda delle unità immobiliari, comprese le murature perimetrali, è così suddivisa:

\_ mappale 1903 sub. 503: mq 32,05 sup. non residenziale;

\_ mappale 1903 sub. 504: mq 155,05 sup. residenziale;

\_ mappale 1903 sub. 505: mq 92,34 sup. non residenziale;

\_ mappale 1903 sub. 506: mq 36,41 sup. non residenziale;

\_ mappale 1903 sub. 507: mq 123,79 sup. residenziale, mq 1,78 sup. non residenziale, mq 9,32 ballatoio;

\_ mappale 1903 sub. 508: mq 55,16 sup. non residenziale;

\_ mappale 1903 sub. 509: mq 73,36 sup. residenziale, mq 31,88 sup. non residenziale;

\_ mappale 1910: mq 76,52 sup. residenziale;

\_ mappale 37000: mq 12,00 sup. non residenziale.

Per un totale di mq 428,72 sup. residenziale, mq 261,62 sup. non residenziale e mq 9,32 a ballatoio.

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B";"
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";
- per immobili abitabili in buono stato intende "immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione";

- per immobili da ristrutturare intende "immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione".

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento delle unità immobiliari di cui trattasi nella fascia di prezzo attribuita alla "categoria" da ristrutturare.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale delle unità immobiliari, in Varese (zona Valle Olona – San Fermo), pari a quello minimo censito per gli immobili da ristrutturare (€/mq 400,00) ridotto del 10% per l'esigenza di interventi sostanziali sulle urbanizzazioni e viabilità di accesso, che indico in €/mq 360,00 (€/mq 400,00-10%).

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

superficie locali principali (unità abitativa)	mq 428,72 x 1,00= mq 428,72
superficie accessoria	mq 261,62 x 0,50= mq 130,81
ballatoio	mq 9,32 x 0,25= mq 2,33
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>= mq 561,86</b>

#### **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – UNITA' IMMOBILIARI**

561,86 mq x 360,00 €/mq = 202.269,60 €



**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA****TERRENI AGRICOLI**

MAPP.	QUALITA' CATASTALE	SUP. (mq)	VALORE AGRICOLO MEDIO	VALORE TOTALE
VARESE				
1913	BOSCO CEDUO	2580	1,67 €	4.308,60 €
5548	SEMINATIVO	1990	6,36 €	12.656,40 €
5549	SEMINATIVO	2060	6,36 €	13.101,60 €
36994	SEMIN ARBOR	19110	6,36 €	121.539,60 €
36995	SEMIN ARBOR	7830	6,36 €	49.798,80 €
36998	BOSCO CEDUO	6240	1,67 €	10.420,80 €
36999	BOSCO CEDUO	788	1,67 €	1.315,96 €
37001	PRATO	979	5,49 €	5.374,71 €
	SEMIN ARBOR	1941	6,36 €	12.344,76 €
37002	PRATO	221	5,49 €	1.213,29 €
	SEMIN ARBOR	439	6,36 €	2.792,04 €
<b>TOTALE</b>				<b>204.799,96 €</b>

Per un totale complessivo, al lordo delle correzioni di stima, di € 407.069,56.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

- Non ritengo di attribuire ai beni una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto i beni hanno più di 10 anni e dei vizi, sotto il profilo urbanistico, terrò conto nei punti successivi.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.

- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al soggetto debitore; al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate disabitate ed in stato di abbandono. Pertanto alle unità immobiliari non attribuirò nessun minor valore in funzione dello stato di occupazione delle unità, in quanto tutte le unità immobiliari possono considerarsi "libere al decreto di trasferimento".
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- I beni oggetto di pignoramento non necessitano di regolarizzazione urbanistica-catastale.

### **9 – Valutazione complessiva del bene.**

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore dei beni pignorati sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.

- appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 1913  
sup. mq 2.580 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 3,33 R.A. € 0,67
- appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36994  
sup. mq 19.110 qualità semin. arbor. classe 3 R.D. € 108,56 R.A. € 74,02
- appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36995  
sup. mq 7.830 qualità semin. arbor. classe 3 R.D. € 44,48 R.A. € 30,33
- appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36998

- sup. mq 6.240 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 8,06 R.A. € 1,61
- appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 36999  
sup. mq 788 qualità bosco ceduo classe 2 R.D. € 1,02 R.A. € 0,20
  - appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 37001  
sup. mq 979 qualità prato classe 4 R.D. € 5,51 R.A. € 4,01  
sup. mq 1.941 qualità semin. arbor. classe 6 R.D. € 3,54 R.A. € 3,29
  - appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 37002  
sup. mq 221 qualità prato classe 4 R.D. € 0,80 R.A. € 0,74  
sup. mq 439 qualità semin. arbor. classe 6 R.D. € 1,25 R.A. € 0,91
  - appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 5548  
sup. mq 1.990 qualità seminativo classe 1 R.D. € 15,93 R.A. € 10,79
  - appezzamento di terreno sito nel Comune di Varese, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA foglio logico 9 mapp. 5549  
sup. mq 2.060 qualità seminativo classe 1 R.D. € 16,49 R.A. € 11,17
  - unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 503 piano T  
categoria C/2 classe 2 consistenza 23 mq rendita € 24,94
  - unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 504 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 7 rendita € 433,82

- unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 505 piano T-1

categoria C/2 classe 2 consistenza 75 mq rendita € 81,34

- unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 506 piano T

categoria C/2 classe 2 consistenza 23 mq rendita € 24,94

- unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 507 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 5 rendita € 309,87

- unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 508 piano T-1

categoria C/2 classe 2 consistenza 43 mq rendita € 46,64

- unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Trafoi n. 21, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1903 sub. 509 piano T

categoria A/4 classe 4 vani 2,5 rendita € 154,94

- unità immobiliare (abitazione) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Varese, via Trafoi SNC, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 1910 piano T-1

categoria A/4 classe 4 vani 2,5 rendita € 154,94

- unità immobiliare (locale deposito) posta al piano terra, sita nel Comune di Varese, via Vetta d'Italia SNC, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. VA fg. 8 mapp. 37000 piano T

categoria C/2 classe 8 consistenza 7 mq rendita € 20,25

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del lotto di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 407.000,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€ 407.069,56
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€ 0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€ 0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€ 0,00
- minor valore per le spese condominiali	€ 0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 0,00
- arrotondamenti	- € 69,56

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad **€ 407.000,00**, così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€ 407.069,56
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€ 0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€ 0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€ 0,00
- minor valore per le spese condominiali	€ 0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 0,00

- arrotondamenti

- € 69,56

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, il seguente importo economico:

**€ 407.000,00** (euro quattrocentosettemila/00)

### ***Conclusioni.***

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente, al creditore intervenuto ed alla parte debitrice mediante invio PEC.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

**a** – visure catastali;

**b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

**c** – estratto mappa Catasto Terreni;

**d** – documentazione fotografica;

**e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Varese;

**f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;

**g** – viste aeree;

**h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;

**i** – copia atto ante ventennio e di provenienza rep. 43197 del 30/11/1976

Notaio Dott. Brighina Giuseppe;

**l** – Certificato di Destinazione Urbanistica;

**m** – verbale di sopralluogo;

**n** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali) trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);

**o** – prova dell'avvenuto invio al creditore precedente, al creditore intervenuto e al debitore (tramite PEC) di copia della perizia.