



# TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**207/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM SPA

DEBITORE:



GIUDICE:  
DOTT. ALVIGINI DAVIDE

CUSTODE:  
L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE G.I.V.G. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**IVAN CORRADO GIGLIOTTI**

CF:GGLVCR77H251874L  
con studio in VARESE (VA) VIA PERLA  
telefono: 3497254581  
fax: 03321641441  
email: ivan.gigliotti@libero.it  
PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2018

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8, della superficie commerciale di **126,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento destinato a civile abitazione disposto al piano primo e secondo collegati fra loro mediante scala interna e composto, quanto al piano primo, da un locale oltre servizi e quanto al piano secondo da due locali con annessi un ripostiglio al piano terreno, un altro ripostiglio al piano primo ed una autorimessa al piano terreno; completa l'unità immobiliare una porzione di area scoperta esclusiva ad uso giardino, il tutto ubicato a Gemonio in via Monte Grappa al civico n.8.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo della corte comune dalla quale si accede direttamente al vano scala di proprietà esclusiva che permette l'accesso ai piani superiori adibiti ad abitazione.

Il giardino di proprietà esclusiva, identificato dalla particella 4402, prospetta sul lato est del fabbricato al quale si accede a mezzo di una porta finestra dalla cucina posta al piano primo. Trattasi di terreno avente superficie pari a 150.00 mq catastali, con giacenza pressoché pianeggiante disposto su più livelli di quota raccordati da una scarpata e muretti in pietra; sul terreno è presente una costruzione prefabbricata in legno di forma esagonale appoggiata al terreno e priva di fondazioni destinata a deposito e ricovero attrezzi. Il terreno risulta delimitato a sud e ad est da rete metallica mentre sul lato nord non è presente nessuna delimitazione.

L'autorimessa che completa la proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere la porzione di un unico vano, costituito da due unità immobiliari aventi la medesima destinazione d'uso, non delimitata sul posto da murature o tavolati divisori con accesso dalla corte comune, privo di finestre con portone d'ingresso ad apertura manuale basculante.

**INTERNO**

L'unità immobiliare si riferisce ad un appartamento con accesso indipendente dalla corte comune a mezzo di un vano scala che permette l'accesso ai piani primo e secondo.

Il primo piano è costituito da un ampio locale soggiorno più cucina, un disimpegno e un bagno dotato di tutti i sanitari; dalla cucina è presente una porta finestra dalla quale si accede al area esterna di proprietà esclusiva. L'altezza dell'open space, ricavato dalla demolizione della muratura portante in assenza di titolo edilizio abilitativo, è stata misurata pari a 2.45 m sotto trave e 2.60 m all'intradosso del solaio.

Il piano secondo, accessibile dal vano scala di proprietà, è costituito da un disimpegno e due camere da letto con altezza misurata pari a 2.96 m. Nella camera più ampia -che prospetta a est- è presente, oltre ad una finestra, una portafinestra con un piccolo balcone.

Il sottotetto è costituito da un unico vano al quale è possibile accedere dal disimpegno del secondo piano a mezzo di una botola nel solaio. La botola è costituita da un pannello in legno priva di scala retrattile.

Al piano terra, nel sottoscala è presente un piccolo ripostiglio con altezza variabile.

Per quanto riguarda l'esposizione, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è parte di un più ampio edificio di antica formazione con corte comune e risulta contiguo a ovest e sud con altre unità immobiliari e libero sui prospetti nord e est dove si affaccia sull'area di proprietà esclusiva e su cui sono presenti le aperture ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare si presenta nel suo insieme, in cattivo stato di manutenzione e con scarsa capacità di attrazione di attenzione.

Al piano primo si possono notare dei lavori di rinnovamento risalenti all'anno di acquisto dell'appartamento dell'odierno esecutato relativamente alla formazione di nuovi pavimenti del locale soggiorno, cucina e bagno anche se sono chiaramente visibili nelle ceramiche delle rotture di diversi



elementi e crepe diffuse.

Nel bagno le ceramiche si presentano rotte in corrispondenza del salto di quota del pavimento e le murature presentano diffusi punti in cui si notano muffe affioranti.

La stessa cosa a valere per le finiture esterne; in particolare per il balcone della camera al piano secondo in cui si notano evidenti distacchi di intonaco fino alla struttura.

I serramenti esterni sono in cattivo stato di manutenzione; in particolare gli oscuranti in legno del piano secondo. Al piano primo i serramenti sono in pvc rinnovati all'epoca di acquisto dell'immobile da parte dell'odierno esecutato di media qualità ed in discreto stato di manutenzione.

Come ultima considerazione, si rileva che tutti gli interventi di ammodernamento apportati all'appartamento, sia all'interno sia all'esterno, siano stati eseguiti in modo estemporaneo ed approssimativo senza tenere conto di una continuità estetica nelle finiture che danno all'osservatore l'idea di disordine e scarsa appetibilità ad un futuro promissario acquirente.

L'edificio, la cui costruzione come detto in precedenza, risale ad epoche passate, nel corso degli anni ha subito interventi edilizi e lavori di modifica.

Si può ipotizzare che la struttura portante dell'edificio sia costituita da murature in pietra con solai in legno (come si nota chiaramente per quello del piano secondo) o in latero-cemento per quello del primo piano –qualora nel corso degli anni fossero stati eseguiti degli interventi di ammodernamento.

Le pareti divisorie sono costituite da tavolati; la scala interna è costituita da gradini in pietra.

La copertura è costituita da tetto a falde inclinate realizzato con orditura principale in legno costituita da capriate, travetti e listelli porta-tegola con interposti fogli di polistirolo e manto di copertura realizzato con tegole piane laterizie tipo "marsigliesi".

Le murature interne sono costituite da muri portanti e tavolati divisorii interni in laterizio con finitura al civile e tinteggiate così come le superfici orizzontali dei plafoni del piano secondo e del bagno al piano primo; il plafone del piano primo di cucina, soggiorno e disimpegno è rivestito con perline e travetti in legno a vista.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in grès ceramico su tutti i piani: il bagno presenta un rivestimento ceramico delle pareti.

Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi sanitari: doccia, bidet, lavabo e W.C.

I serramenti esterni del piano primo sono in PVC di colore bianco a due battenti per soggiorno e cucina ad un'anta quello del bagno con vetro camera; i serramenti del secondo piano sono in legno a due battenti di colore verde. Gli oscuranti sono costituiti da persiane a due ante di colore marrone per il i serramenti al piano secondo, i serramenti al piano primo non sono dotati di oscuranti.

Le porte interne del piano primo sono in legno "tamburato" color noce ; quelle del piano secondo in legno tinteggiate di colore verde con cornici.

Il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato senza particolari dispositivi anti-intrusione.

Il sottotetto con accessibilità a mezzo di una botola, è allo stato grezzo con pavimento costituito da assito in legno.

Le pareti del vano scala sono in parte finite al civile con tinteggiatura bianca e in parte rivestite con piastrelle in pietra.

Gli scalini sono costituiti da elementi in pietra incastrati nella muratura; il parapetto della scala è costituito da elementi verticali a sezione tonda in ferro con soprastante corrimano costituito da elementi piatti a sezione semplice.

Autorimessa. Le murature interne sono intonacate con finitura grezza e il pavimento in battuto di cemento. La chiusura è costituita da una portoncino basculante in ferro tinteggiato color marrone ad apertura manuale.

Come premessa si precisa che gli impianti tecnologici dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare sono privi del certificato di dichiarazione di conformità.

A seguito del distacco dalla rete di distribuzione gas metano da parte dell'ente erogante il servizio, sono state introdotte delle modifiche all'impianto di adduzione mediante il posizionamento di bombole a gas GPL posizionate nell'androne comune al piano terra e collegate alla rete interna dopo aver intercettato la tubazione montante ed è stata resa funzionante la caldaia posizionata nel vano sottotetto mediante la sostituzione degli ugelli; a seguito della modifica introdotta non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto redatta da un tecnico specializzato in materia.

L'impianto elettrico è funzionante in parte sotto traccia ed in parte esterno.

È stata rilevata la presenza di un interruttore generale salvavita posto nel disimpegno al piano primo in precarie condizioni di manutenzione; l'attuale occupante al momento del sopralluogo, non è stata



in grado di fornire informazioni sull'esistenza della certificazione della dichiarazione di conformità dell'impianto.

La cottura delle vivande avviene a mezzo di cucina dotata di piastre elettriche.

L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica.

L'immobile risulta di fatto allacciato al sistema fognario comunale per lo smaltimento delle acque reflue pur non avendo reperito la documentazione attestante detto allacciamento.

È presente l'impianto citofonico anche se non funzionante.

I prospetti nel loro insieme presentano una finitura al civile in parte tinteggiati e in parte presentano ancora i segni di interventi edilizi mancanti di finitura e lasciati al grezzo privi di tinteggiatura.

Non sono stati rilevati particolari finiture di pregio quali decori, cornici o altro.

Gli infissi presenti visibili sui prospetti dell'edificio sono costituiti da materiali non uniformi; parte in PVC e parte in legno difforni anche nella colorazione.

La corte comune risulta delimitata da recinzione in ferro con pavimentazione in parte costituita da battuto in cemento e in parte "sterrata"; il portico comune e gli anditi sono pavimentati con battuto in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2458 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 7 particella 2458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq, rendita 6,46 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: PRIMO, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**B** box singolo a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] AUTORIMESSA DOPPIA CON UNICO INGRESSO DI CUI IL SIG. [REDACTED] RISULTA PROPRIETARIO DELLA META' DELLA SUA AMPIEZZA. ATTUALMENTE PIENO DI MATERIALE VARIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**C** a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] TERRENO PERTINENZIALE ALLA COSTRUZIONE. ALLO STESSO SI ACCEDE DAL RETRO

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4402 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR 5, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 14/09/2005 protocollo n. VA0194910 in atti dal 14/09/2005 (n. 194910.1/2005)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.312,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.180,80
Data della valutazione:	18/11/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
 Con sentenza pronunciata nella camera di consiglio in data 21/07/2016 nella causa civile di I grado iscritta al n.r.g. 5184/2011 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] il collegio giudicante pronunciava la separazione personale dei coniugi, disponeva l'affido esclusivo dei minori alla madre con collocamento preferenziale presso la stessa e l'assegnazione della casa coniugale sita a Gemonio (VA) in via Monte Grappa n.8 alla Sig.ra [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Accertata la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni, si precisa che sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2008 - Registro Particolare 3049 Registro Generale 14076  
 Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 73717/11923 del 12/06/2008  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Immobili siti in GEMONIO(VA)  
 SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2017 - Registro Particolare 8065 Registro Generale 12014  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Repertorio 1696 del 24/05/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in GEMONIO(VA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2018 - Registro Particolare 10185 Registro Generale 14193  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Repertorio 2136 del 20/06/2018  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in GEMONIO(VA)

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non trattandosi di condominio, nulla da riferire.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto tra vivi – Compravendita a rogito Notaio Carmelo Candore repertorio 16016/12286 del 27/10/2005; trascrizione a Favore del 31/10/2005 – Reg. Part. 17912 Reg. Gen. 31194.

Anteriormente al ventennio i beni pervennero:

Quanto al bene censito al numero 2458 sub.16:

- a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] successione legittima in morte di [redacted] deceduta il 04/05/1969, come da denuncia trascritta a Varese il 07/11/1969 nn.9861/8353 e successiva permuta notaio Zito del 18/09/1976 n.127102 di rep. , trascritta il 19/01/1877 a Varese nn.525/405.

Quanto ai beni censiti ai nn. 2458 sub.17 e 2458 sub.19:

- a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] in forza di atto tra vivi compravendita a rogito Riccardo Ivaldi repertorio 139895/6045 del 19/12/1997; trascrizione a Favore del 30/12/1997 – Reg. Part. 11496 Reg. Gen. 16622;

- a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] pervenne per successione aperta il 05/11/1975 a successiva riunione di usufrutto in morte di [redacted] del 03/12/1976

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE

Premettendo che l'u.i. oggetto della presente perizia è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967, l'unica pratica a cui poter fare riferimento è la seguente:

Denuncia di Inizio Attività n.42/2005 protocollata in data 26 giugno 2005 al n.5158 a nome del sig. [redacted] in qualità di proprietario a firma del geom. Gerardo Serafini volto al cambio di destinazione d'uso di due locali al piano terreno da trasformarsi in autorimesse al servizio dei due appartamenti posti ai piani superiori.

Va precisato che gli interventi di cui alla summenzionata D.I.A. non interessano le unità immobiliari oggetto di perizia. Tuttavia gli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto, lo stato di progetto ed il confronto tra la situazione di progetto e lo stato dei luoghi, ricomprendono anche



l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fornendo la geometria dell'unità immobiliare con le relative altezze, aperture e destinazioni d'uso dei locali.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento rispecchiano perfettamente la geometria degli immobili rappresentati negli elaborati grafici progettuali presentati ma non rappresentano il reale stato dei luoghi come rilevato durante il sopralluogo esperito in data 23 Maggio 2019.

Relativamente alla D.I.A. n.42/2005 si rileva che gli interventi previsti di demolizione di un tavolato nel portico comune al piano terra con relativo rifacimento di nuovo divisorio in posizione diversa, la completa demolizione di altro tavolato nel portico e la formazione di una nuova apertura che prevedeva la demolizione di parte di muratura portante per l'apertura di un accesso più ampio all'autorimessa non sono stati attuati e l'attuale stato di fatto rispecchia chiaramente la situazione dello stato di fatto riprodotta sui grafici allegati alla summenzionata Denuncia di Inizio Attività.

Dalla consultazione degli archivi del competente ufficio per la Gestione del Territorio, relativamente all'appartamento oggetto di pignoramento, non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Non è stata reperita l'agibilità.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti tecnologici.

L'immobile risulta privo della certificazione energetica.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

L'attività edilizia del Comune di Gemonio è regolata dal Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 28 maggio 2013.

Lo strumento urbanistico vigente inserisce l'immobile oggetto di perizia nel "Tessuto Storico" ovvero quei nuclei di antica formazione che costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale.

Gli obiettivi che il piano si pone di perseguire sono: salvaguardia, valorizzazione e miglioramento delle condizioni ambientali ed adeguamento degli spazi pubblici, recupero ai fini abitativi, risanamento del tessuto edilizio esistente, armonizzazione delle incongruenze introdotte con interventi recenti non consoni al carattere architettonico dell'ambiente.

All'interno di questo ambito sono state individuate sei classi ai fini della determinazione della possibilità di intervento così come meglio dettagliato nell'allegato alla presente perizia.

In via generale tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al mantenimento dei caratteri formali di ogni singolo edificio e non sono consentiti interventi che prevedano modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e la realizzazione di nuove costruzioni autonome o accessorie su aree inedificate.

Relativamente agli indici urbanistici ed edilizi:

H pari all'esistente (tranne per i casi previsti per il riutilizzo del sottotetto)

Rc pari all'esistente

Dc pari all'esistente

Df pari all'esistente

Slp pari all'esistente all'interno del volume esistente con possibili incremento del 10%.

Per i progetti presentati in questo ambito si dovrà tenere conto: delle presenze rilevabili anche minori, facciate e definizione dei colori, sottogronda, pluviali, zoccolature, coperture, portali, balconi e pensiline, inferiate, vetrine, serrande soglie ecc.

All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse:

- Tra le destinazioni principali: residenza

- Tra le destinazioni complementari/compatibili: attività artigianali, terziarie di contesto, terziarie medie, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi di contesto, modeste attività legate all'agricoltura.

Non sono ammesse tutte le altre destinazioni d'uso.

Sono previste delle particolari norme per il riuso dei sottotetti e delle deroghe alle norme di igiene edilizia per interventi su edifici già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme. Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti.

In quanto al terreno individuato alla particella n. 4402, esso risulta inserito in zona urbanistica denominata "Tessuto Consolidato Residenziale nel verde" ove è consentito un incremento



volumetrico fino al 20% del volume esistente; se sul mappale non vi sono fabbricati lo stesso è di fatto inedificabile.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio, richiesto dal collega CTU che mi ha preceduto e confermato in quanto allo stato attuale non si è verificata nessuna variazione rispetto a quanto previsto dallo stesso certificato, si certifica inoltre che il mappale indicato non rientra nelle porzioni di territorio comunale interessato da incendi ai sensi dell'art.9 della legge n.47 del 1975 successivamente modificata dalla legge n.428 del 29/10/1993.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto delle tavole progettuali allegata alla D.I.A. n.42/2005 -pur non interessando direttamente le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare- con l'attuale stato dei luoghi, sono state rilevate delle difformità relativamente alle unità immobiliari di cui alla particella 2458 subalterni n. 17 e n.16.

Al piano primo si rileva la demolizione completa di una muratura portante che separava il soggiorno dalla cucina, la demolizione completa di un tavolato a formazione del disimpegno, la trasformazione in porta-finestra della veduta della cucina e la chiusura di una porta della cucina sul disimpegno. Nel vano destinato a soggiorno è stato alzato il pavimento per renderlo complanare a quello della cucina andando a diminuirne l'altezza: H. misurata sotto trave 2,45mt, H. misurata intradosso solaio 2,60mt; l'altezza misurata in cucina è 2,60mt (come da stato di fatto allegato al progetto di cui alla D.I.A. n.42/2005).

Nel bagno (mapp. 2458 sub.16) sono stati demoliti i tavolati divisori interni ed è stata chiusa la porta esistente che dava sul vano scala.

Non sono state rilevate difformità al piano secondo e nell'autorimessa posta al piano terra identificata alla particella n.2458 sub.19

Le modifiche introdotte hanno di fatto modificato la destinazione d'uso dei locali andando a creare un unico vano (soggiorno + cucina) con altezza netta interna inferiore ai minimi previsti dalle norme nonché del rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

Le attuali aperture non garantiscono i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalle normative vigenti in materia igienico-edilizia per i locali in cui è previsto il soggiorno di persone.

Tali modifiche non consentono il rilascio dell'agibilità e risultano pertanto non sanabili.

Si dovrà pertanto procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi per quanto attiene la formazione dell'unico vano soggiorno+cucina procedendo alla ricostruzione della muratura portante demolita e ripristinando l'altezza dei locali mediante la rimozione del pavimento del soggiorno. Per le altre difformità riscontrate, ovvero la demolizione dei tavolati interni del soggiorno e del bagno, la chiusura della porta della cucina sul disimpegno sarà sufficiente procedere alla presentazione di una CILA IN SANATORIA per opere già eseguite in assenza di titolo autorizzativo e pagare i derivanti oneri.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per la messa in pristino dei locali per il conseguimento dell'agibilità a seguito dei lavori eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia consistenti nella formazione della muratura divisoria tra il locale soggiorno e la cucina come si rileva dagli elaborati progettuali presentati a seguito della D.I.A. n.42/2005, l'adeguamento dell'altezza del soggiorno mediante la rimozione della sopraelevazione del pavimento al fine di ricondurre l'altezza del vano anche in considerazione degli articoli che definiscono le deroghe per gli immobili inseriti nel tessuto storico del Comune di Gemonio: 11.000,00 € - spese per la presentazione di progetto in sanatoria con le relative sanzioni applicate (ipotesi): 3.500,00 € e la presentazione di nuova scheda catastale: 500,00 € Totale riduzione: 15.000,00 €

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PROGETTO E DEMOLIZIONI





L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE, CILA TARDIVA E DOCFA: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8, della superficie commerciale di **126,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento destinato a civile abitazione disposto al piano primo e secondo collegati fra loro mediante scala interna e composto, quanto al piano primo, da un locale oltre servizi e quanto al piano secondo da due locali con annessi un ripostiglio al piano terreno, un altro ripostiglio al piano primo ed una autorimessa al piano terreno; completa l'unità immobiliare una porzione di area scoperta esclusiva ad uso giardino, il tutto ubicato a Gemonio in via Monte Grappa al civico n.8.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo della corte comune dalla quale si accede direttamente al vano scala di proprietà esclusiva che permette l'accesso ai piani superiori adibiti ad abitazione.

Il giardino di proprietà esclusiva, identificato dalla particella 4402, prospetta sul lato est del fabbricato al quale si accede a mezzo di una porta finestra dalla cucina posta al piano primo. Trattasi di terreno avente superficie pari a 150.00 mq catastali, con giacenza pressoché pianeggiante disposto su più livelli di quota raccordati da una scarpata e muretti in pietra; sul terreno è presente una costruzione prefabbricata in legno di forma esagonale appoggiata al terreno e priva di fondazioni destinata a deposito e ricovero attrezzi. Il terreno risulta delimitato a sud e ad est da rete metallica mentre sul lato nord non è presente nessuna delimitazione.

L'autorimessa che completa la proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere la porzione di un unico vano, costituito da due unità immobiliare aventi la medesima destinazione d'uso, non delimitata sul posto da murature o tavolati divisori con accesso dalla corte comune, privo di finestre con portone d'ingresso ad apertura manuale basculante.

### INTERNO

L'unità immobiliare si riferisce ad un appartamento con accesso indipendente dalla corte comune a mezzo di un vano scala che permette l'accesso ai piani primo e secondo.

Il primo piano è costituito da un ampio locale soggiorno più cucina, un disimpegno e un bagno dotato di tutti i sanitari; dalla cucina è presente una porta finestra dalla quale si accede al area esterna di proprietà esclusiva. L'altezza dell'open space, ricavato dalla demolizione della muratura portante in assenza di titolo edilizio abilitativo, è stata misurata pari a 2.45 m sotto trave e 2.60 m all'intradosso del solaio.

Il piano secondo, accessibile dal vano scala di proprietà, è costituito da un disimpegno e due camere da letto con altezza misurata pari a 2.96 m. Nella camera più ampia —che prospetta a est— è presente, oltre ad una finestra, una portafinestra con un piccolo balcone.

Il sottotetto è costituito da un unico vano al quale è possibile accedere dal disimpegno del secondo piano a mezzo di una botola nel solaio. La botola è costituita da un pannello in legno priva di scala



retrattile.

Al piano terra, nel sottoscala è presente un piccolo ripostiglio con altezza variabile.

Per quanto riguarda l'esposizione, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è parte di un più ampio edificio di antica formazione con corte comune e risulta contiguo a ovest e sud con altre unità immobiliari e libero sui prospetti nord e est dove si affaccia sull'area di proprietà esclusiva e su cui sono presenti le aperture ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare si presenta nel suo insieme, in cattivo stato di manutenzione e con scarsa capacità di attrazione di attenzione.

Al piano primo si possono notare dei lavori di rinnovamento risalenti all'anno di acquisto dell'appartamento dell'odierno esecutato relativamente alla formazione di nuovi pavimenti del locale soggiorno, cucina e bagno anche se sono chiaramente visibili nelle ceramiche delle rotture di diversi elementi e crepe diffuse.

Nel bagno le ceramiche si presentano rotte in corrispondenza del salto di quota del pavimento e le murature presentano diffusi punti in cui si notano muffe affioranti.

La stessa cosa a valere per le finiture esterne; in particolare per il balcone della camera al piano secondo in cui si notano evidenti distacchi di intonaco fino alla struttura.

I serramenti esterni sono in cattivo stato di manutenzione; in particolare gli oscuranti in legno del piano secondo. Al piano primo i serramenti sono in pvc rinnovati all'epoca di acquisto dell'immobile da parte dell'odierno esecutato di media qualità ed in discreto stato di manutenzione.

Come ultima considerazione, si rileva che tutti gli interventi di ammodernamento apportati all'appartamento, sia all'interno sia all'esterno, siano stati eseguiti in modo estemporaneo ed approssimativo senza tenere conto di una continuità estetica nelle finiture che danno all'osservatore l'idea di disordine e scarsa appetibilità ad un futuro promissario acquirente.

L'edificio, la cui costruzione come detto in precedenza, risale ad epoche passate, nel corso degli anni ha subito interventi edilizi e lavori di modifica.

Si può ipotizzare che la struttura portante dell'edificio sia costituita da murature in pietra con solai in legno (come si nota chiaramente per quello del piano secondo) o in latero-cemento per quello del primo piano –qualora nel corso degli anni fossero stati eseguiti degli interventi di ammodernamento.

Le pareti divisorie sono costituite da tavolati; la scala interna è costituita da gradini in pietra.

La copertura è costituita da tetto a falde inclinate realizzato con orditura principale in legno costituita da capriate, travetti e listelli porta-tegola con interposti fogli di polistirolo e manto di copertura realizzato con tegole piane laterizie tipo "marsigliesi".

Le murature interne sono costituite da muri portanti e tavolati divisorii interni in laterizio con finitura al civile e tinteggiate così come le superfici orizzontali dei plafoni del piano secondo e del bagno al piano primo; il plafone del piano primo di cucina, soggiorno e disimpegno è rivestito con perline e travetti in legno a vista.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in grès ceramico su tutti i piani: il bagno presenta un rivestimento ceramico delle pareti.

Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi sanitari: doccia, bidet, lavabo e W.C.

I serramenti esterni del piano primo sono in PVC di colore bianco a due battenti per soggiorno e cucina ad un'anta quello del bagno con vetro camera; i serramenti del secondo piano sono in legno a due battenti di colore verde. Gli oscuranti sono costituiti da persiane a due ante di colore marrone per il i serramenti al piano secondo, i serramenti al piano primo non sono dotati di oscuranti.

Le porte interne del piano primo sono in legno "tamburato" color noce ; quelle del piano secondo in legno tinteggiate di colore verde con cornici.

Il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato senza particolari dispositivi anti-intrusione.

Il sottotetto con accessibilità a mezzo di una botola, è allo stato grezzo con pavimento costituito da assito in legno.

Le pareti del vano scala sono in parte finite al civile con tinteggiatura bianca e in parte rivestite con piastrelle in pietra.

Gli scalini sono costituiti da elementi in pietra incastrati nella muratura; il parapetto della scala è costituito da elementi verticali a sezione tonda in ferro con soprastante corrimano costituito da elementi piatti a sezione semplice.

Autorimessa. Le murature interne sono intonacate con finitura grezza e il pavimento in battuto di cemento. La chiusura è costituita da una portoncino basculante in ferro tinteggiato color marrone ad apertura manuale.



Come premessa si precisa che gli impianti tecnologici dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare sono privi del certificato di dichiarazione di conformità.

A seguito del distacco dalla rete di distribuzione gas metano da parte dell'ente erogante il servizio, sono state introdotte delle modifiche all'impianto di adduzione mediante il posizionamento di bombole a gas GPL, posizionate nell'androne comune al piano terra e collegate alla rete interna dopo aver intercettato la tubazione montante ed è stata resa funzionante la caldaia posizionata nel vano sottotetto mediante la sostituzione degli ugelli; a seguito della modifica introdotta non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto redatta da un tecnico specializzato in materia.

L'impianto elettrico è funzionante in parte sotto traccia ed in parte esterno.

È stata rilevata la presenza di un interruttore generale salvavita posto nel disimpegno al piano primo in precarie condizioni di manutenzione; l'attuale occupante al momento del sopralluogo, non è stata in grado di fornire informazioni sull'esistenza della certificazione della dichiarazione di conformità dell'impianto.

La cottura delle vivande avviene a mezzo di cucina dotata di piastre elettriche.

L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica.

L'immobile risulta di fatto allacciato al sistema fognario comunale per lo smaltimento delle acque reflue pur non avendo reperito la documentazione attestante detto allacciamento.

È presente l'impianto citofonico anche se non funzionante.

I prospetti nel loro insieme presentano una finitura al civile in parte tinteggiati e in parte presentano ancora i segni di interventi edilizi mancanti di finitura e lasciati al grezzo privi di tinteggiatura.

Non sono stati rilevati particolari finiture di pregio quali decori, cornici o altro.

Gli infissi presenti visibili sui prospetti dell'edificio sono costituiti da materiali non uniformi; parte in PVC e parte in legno difforni anche nella colorazione.

La corte comune risulta delimitata da recinzione in ferro con pavimentazione in parte costituita da battuto in cemento e in parte "sterrata"; il portico comune e gli anditi sono pavimentati con battuto in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2458 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 7 particella 2458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq, rendita 6,46 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, 8, piano: PRIMO, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GAVIRATE, LAVENO MOMBELLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è inserito nelle immediate vicinanze del centro cittadino in prossimità del Municipio e della scuola Materna di via Trieste.

Il sistema viario presente offre dei buoni collegamenti con i principali centri urbani della zona quali Gavirate, Cittiglio, Besozzo in cui sono presenti i principali servizi quali supermercati e negozi; il capoluogo Varese è raggiungibile a mezzo della Strada Statale 394 in trenta minuti.

Il Comune di Gemonio risulta servito da ufficio postale, farmacia, scuole primarie e secondarie, uffici amministrativi, ambulatori medici. e risulta inoltre servito dalladatta stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano.

La zona risulta servita da mezzi pubblici delle autolinee per la mobilità interurbana e risulta servito dalla stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE	126,00	x	100 %	=	126,00
ACCESSORI E BALCONI	2,00	x	40 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>126,80</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come premessa è stata effettuata un'accurata analisi sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Il mercato immobiliare locale è stato caratterizzato negli ultimi anni da una tendenza negativa sia per quanto attiene alle quantità di transazioni concluse, sia per l'andamento dei prezzi.

Per questi motivi, ai fini valutativi e con riguardo alle possibilità di vendita, si deve tenere presente che, oltre all'allungamento dei tempi previsti per il reperimento di potenziali interessati, si dovrà considerare anche il fenomeno che attiene ad un generica contrazione dei prezzi vendita.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di adottare 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 similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori così determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda (comprensiva delle murature esterne) ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e le superfici accessorie secondo il D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Di seguito il riepilogo delle superfici commerciali calcolate al lordo delle murature, desunte dagli elaborati grafici allegati:

a. Vani principali ed accessori a diretto servizio  
dei vani principali: mq 126,00



b. Vani accessori a servizio indiretto comunicanti (Ripost. al piano terra): mq 1,25

c. Balcone al piano secondo: mq 0.45

Superficie commerciale lorda (a+b+c): mq 128.00

L'analisi è stata effettuata utilizzando dati rilevati presso operatori specializzati del settore (consultando pubblicazioni e riviste dedicate) e siti internet in cui sono riportati gli andamenti del mercato immobiliare nel Comune di Gemonio.

In relazione alle considerazioni effettuate sulle caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare da stimare, sullo stato di manutenzione ed in considerazione delle attuali condizioni del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene congruo adottare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale pari a € 950,00 (diconsi euro novecentocinquanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,80 x 950,00 = 120.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.460,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.460,00

BENI IN GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà

AUTORIMESSA DOPPIA CON UNICO INGRESSO DI CUI IL SIG. RISULTA PROPRIETARIO DELLA META' DELLA SUA AMPIEZZA. ATTUALMENTE PIENO DI MATERIALE VARIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA,8, piano: TERRA, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GAVIRATE, LAVENO MOMBELLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.500,00**

## BENI IN GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8

## DI CUI AL PUNTO C

a GEMONIO VIA MONTE GRAPPA 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

TERRENO PERTINENZIALE ALLA COSTRUZIONE. ALLO STESSO SI ACCEDE DAL RETRO

## Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4402 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR 5, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA,8, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 14/09/2005 protocollo n. VA0194910 in atti dal 14/09/2005 (n. 194910.1/2005)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GAVIRATE, LAVENO MOMBELLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	<b>3.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 3.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 3.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di adottare 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 così determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda (comprensiva delle murature esterne) ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e le superfici accessorie secondo il D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ed inoltre: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,80	0,00	120.460,00	120.460,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.500,00	9.500,00
C		0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>132.960,00 €</b>	<b>132.960,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
DIMINUZIONE DEL VALORE A CAUSA DELLO	-6.648,00
	-5%



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

6.648,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che l'immobile non possa essere commercializzato in lotti separati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 111.312,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 11.131,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

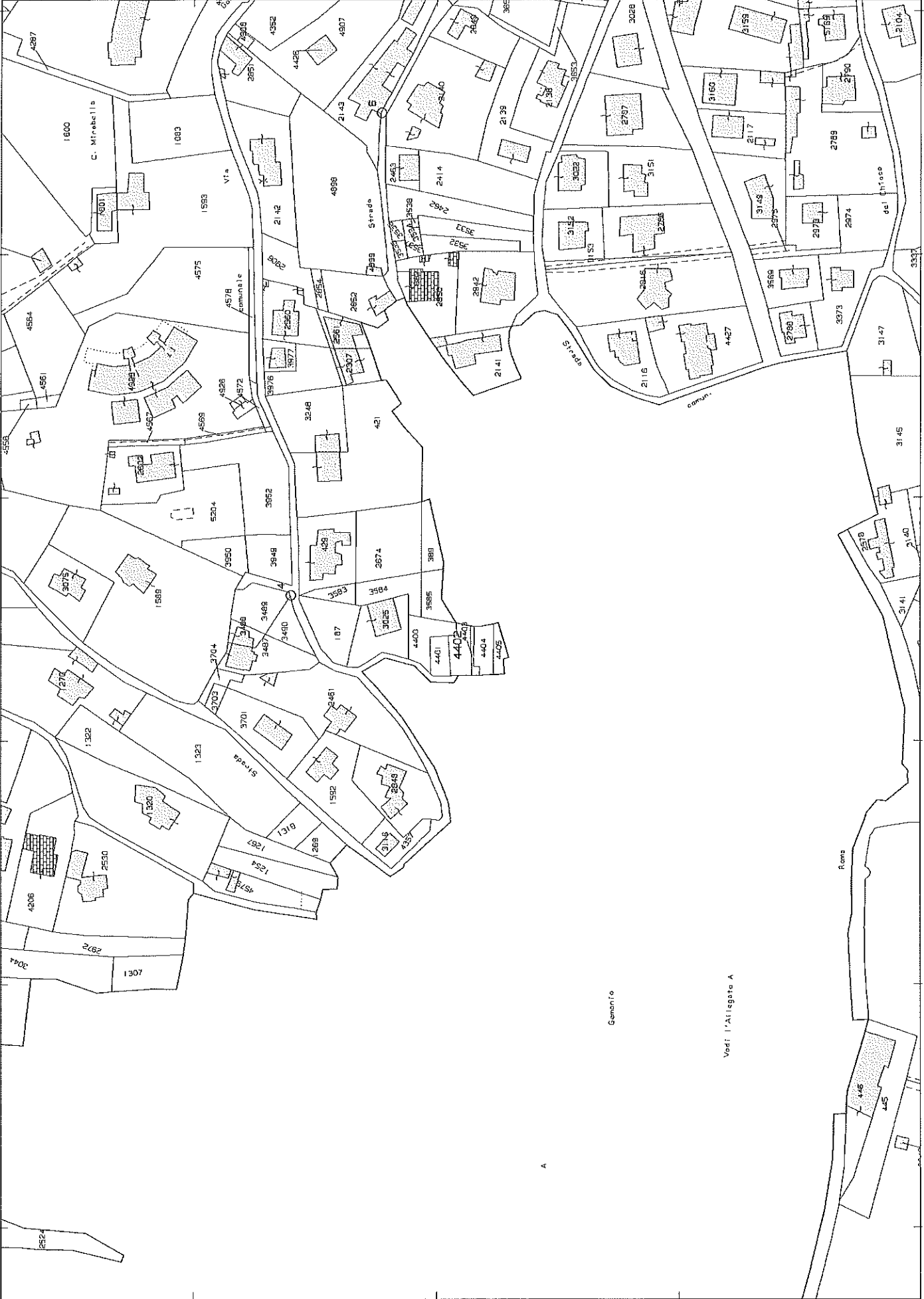
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.180,80

data 18/11/2019

il tecnico incaricato  
IVAN CORRADO GIGLIOTTI





Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri  
 29-Apr-2019 14:32:6  
 ProL n. T180831/2019

Comune: GEMONIO  
 Foglio: 907

1 Particella: 4402

N=5080600

E=1474800

Firmato Da: GIGLIOTTI IVAN CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a6157e0cdacd498cd5d6d6502a6606f





N=5080600

Comune: GEMONIO  
 Foglio: 907 All: A  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cartice: 267,000 x 189,000 metri  
 29-Apr-2019 14:35:59  
 Prof. n. T182032/2019

1 Particella: 2458

Firmato Da: GIGLIOTTI IVAN CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a6157e0cdacc498dcd5dd6502a6606f

E=1474900



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0180255 del 28/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Monte Grappa

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 2458  
Subalterno: 17

Compilata da:  
Serafini Gerardo

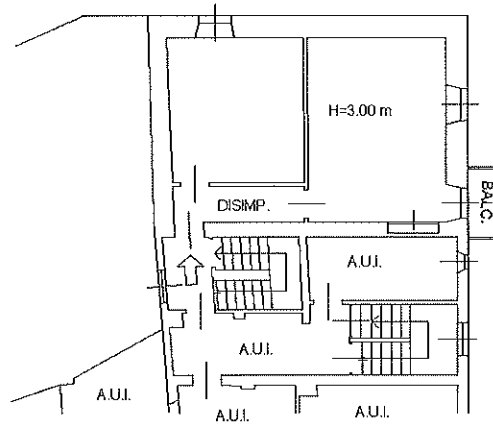
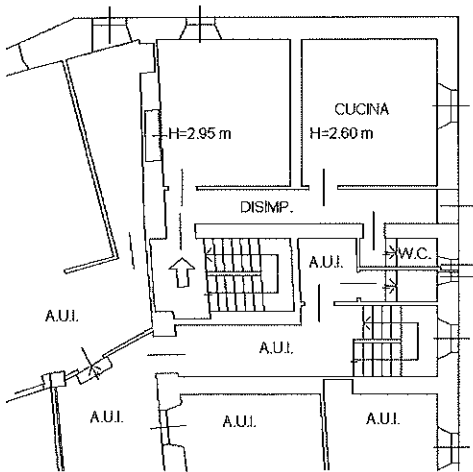
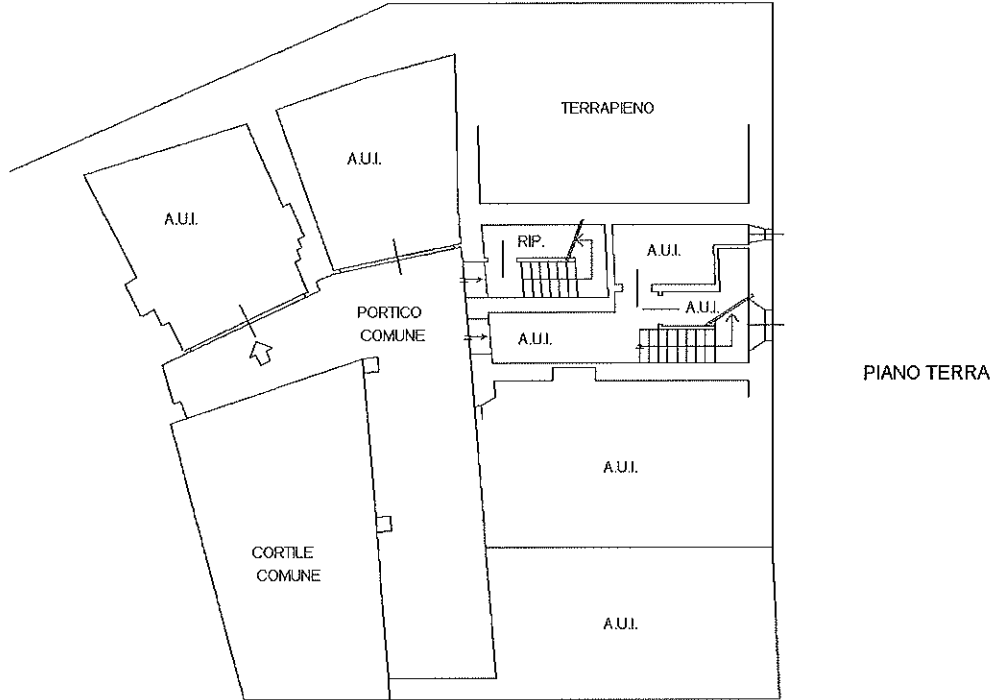
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

N. 2786

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atto



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0180255 del 28/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Monte Grappa

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 2458  
Subalterno: 19

Compilata da:  
Serafini Gerardo

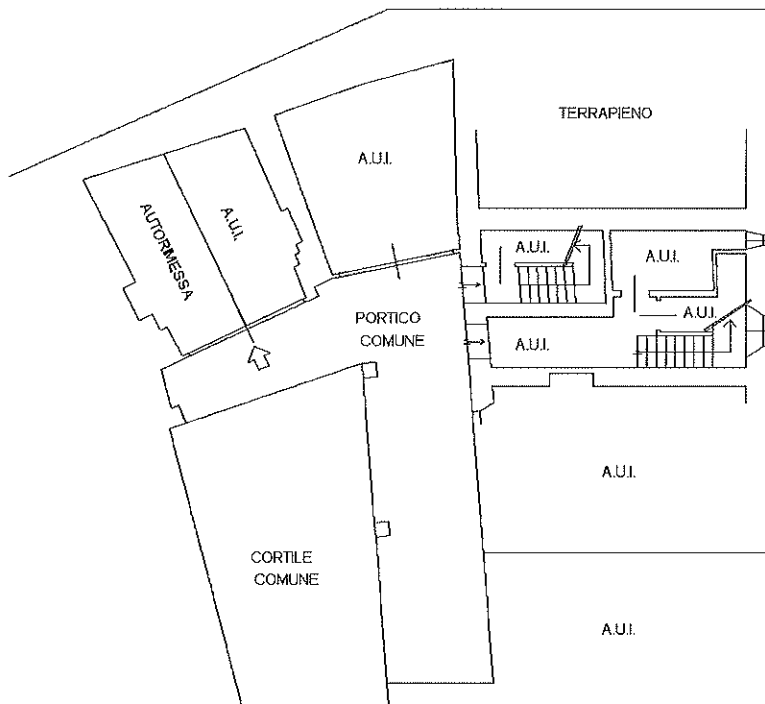
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

N. 2786

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA  
H = 2.90 m



Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2019 - n. T7325 - Richiedente: GGLVCR77H25I874L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2019 - Comune di GEMONIO (D963) - < Foglio: 7 - Particella: 2458 - Subalterno: 19 >  
Firmato da: GEMONIO, INDIRIZZO: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a6157e0cdac449edcd45dd6502a6606f



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0180248 del 28/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Monte Grappa

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 2458

Subalterno: 16

Compilata da:

Serafini Gerardo

Iscritto all'albo:

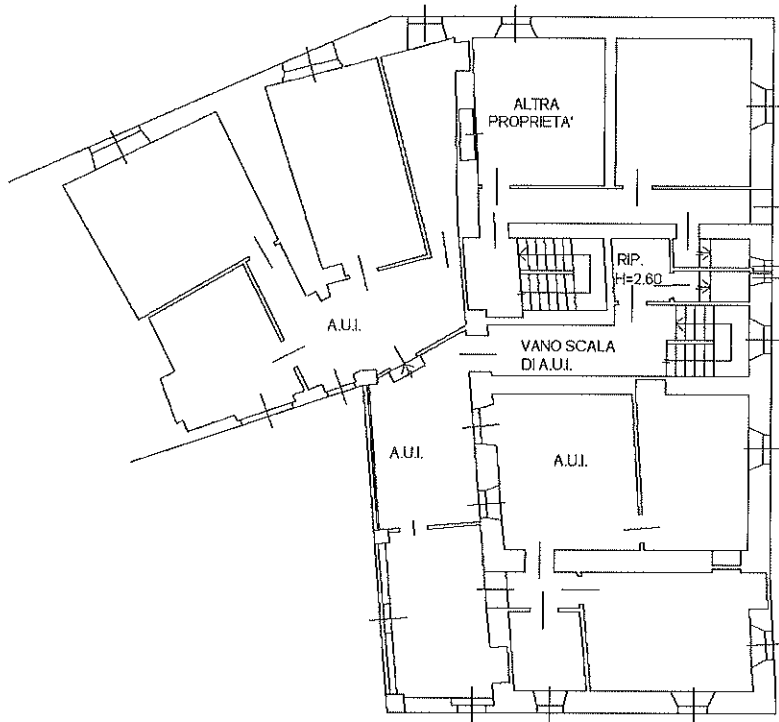
Geometri

Prov. Varese

N. 2786

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2019 - Comune di GEMONIO (D963) - < Foglio: 7 - Particella: 2458 - Subalterno: 16 >  
Firmato da: **GERARDO SERAFINI** - **Geometra** - **ALFUBAPEC S.P.A. NG CA 3** Serial#: 2a6157e0ccac4498dcd5d5d502a6606f

Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2019 - n. T7326 - Richiedente: GGLVCR77H25I874L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

