TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 157/2023

promosso da BCC NPLS 2020 S.r.l.

e per essa la mandataria doValue S.p.A.

contro [redacted] in liquidazione

Giudice dott. Giacomo Puricelli

immobile sito a Valganna località Motto

Il sottoscritto esperto di stima CTU Arch. Paolo Gelso, con studio ad Arcisate in via Libertà 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1406 e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 1160, e-mail amministrazione@duearchitetti.it e pec paolo.gelso@archiworldpec.it, a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 03 novembre 2023 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

.BENI IMMOBILI SITI A VALGANNA IN LOCALITA' MOTTO

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, trattasi di un comparto costituito da diverse particelle a destinazione residenziale, urbanisticamente comprese all'interno di un piano di lottizzazione, oltre a due particelle poste in fascia di rispetto stradale e ulteriori tre particelle in zona agricola.

Le proprietà sono site nel Comune di Valganna, frazione di Ganna, località Motto.

Il sottoscritto, data l'esigua entità e valore dei terreni non residenziali, ha scelto di comprenderli tutti all'interno di un unico lotto da periziare.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

- *indicazione del diritto di proprietà*:

  (, con sede a , codice fiscale per 1/1 della piena proprietà.

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto*:

  - *indirizzo*: Comune di Valganna via località Motto snc (sotto via località Motto tra la via Roncaccio e la SS233) e Comune di Valganna sulla sponda sud del lago di Ghirla tra la via Roncaccio e la SS233;

  - *superficie complessiva*: mq 31.569. Sono compresi sia i terreni a destinazione residenziale sia quelli a destinazione fascia di rispetto e agricola.

  - *numero dei vani*: /;

  - *estremi catastali*:

  A) appezzamento di terreni sito tra le vie località Motto, Roncaccio e la SS233 del Comune di Valganna e censito al Catasto Terreni del Comune di Valganna al foglio 9:

  1) particella 5759, cat. ente urbano, mq 4.010, senza rendita e per codesta particella anche al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 9: particella 5759, località Motto snc, piano T, cat. F/1, mq. 4.010;

  2) particella 2031, cat. PRATO, cl. 3, mq 3.660, R.D. euro 2,84, R.A. euro 3,02;

  3) particella 3217, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 840, R.D. euro 1,95, R.A. euro 1,74;

  4) particella 4608, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 470, R.D. euro 1,09, R.A. euro 0,97;

  5) particella 5046, cat. PRATO, cl. 3, mq 1.674, R.D. euro 1,30, R.A. euro 1,38;

  6) particella 5047, cat. PRATO, cl. 3, mq 166, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,14;

  7) particella 5771, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 590, R.D. euro 1,37, R.A. euro 1,22;

  8) particella 5774, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 3.393, R.D. euro 7,89, R.A. euro 7,01;

  9) particella 5775, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 209, R.D. euro 0,49, R.A. euro 0,43;

  10) particella 5776, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 1.731, R.D. euro 4,02, R.A. euro 3,58;

  11) particella 5777, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 285, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,59;

  12) particella 5778, cat. SEMINATIVO, cl. 2, mq 2.385, R.D. euro 5,54, R.A. euro 4,93;

  13) particella 5779, cat. BOSCO CEDUO, cl. 2, mq 223, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,05;

  14) particella 5780, cat. BOSCO CEDUO, cl. 2, mq 2.997, R.D. euro 1,55, R.A. euro 0,62;

  15) particella 5813, cat. PRATO, cl. 3, mq 1.724, R.D. euro 1,34, R.A. euro 1,42;

  16) particella 5815, cat. PRATO, cl. 3, mq 2.625, R.D. euro 2,03, R.A. euro 2,17.

  B) fabbricati di modeste dimensione siti al sud dell'appezzamento di terreni di cui al punto A in prossimità di via Roncaccio del Comune di Valganna e censito al Catasto Terreni del Comune di Valganna al foglio 9:

  17) particella 5772, cat. ente urbano, mq. 16, senza rendita;

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

18) particella 5773, cat. ente urbano, mq. 11, senza rendita.

C) terreno sito sulla sponda sud del lago di Ghirla tra le vie Roncaccio e la SS233 e censito al Catasto Terreni del Comune di Valganna al foglio 9:

19) particella 2041, cat. BOSCO CEDUO, cl. 2, mq 4.560, R.D. euro 2,36, R.A. euro 0,94.

Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (28/11/2023) sì è riscontrata la corrispondenza agli estremi catastali.

Nella certificazione notarile i dati catastali corrispondono alle visure catastali. Nella certificazione notarile le dimensioni delle particelle 5772, 5773 e 5777 non risultano riportate correttamente rispetto a quanto indicato nelle visure catastali. Nell'atto di pignoramento sono identificate al Catasto Fabbricati foglio 9 le particelle 5759 sub. 1 e sub. 2, catastalmente però inesistenti. Figura invece la particella 5759, località Motto snc, piano T, cat. F/1, mq. 4.010.

Note catastali:

. part. 5759: demolizione totale del 03/05/2012 pratica n. VA0117972 in atti dal 03/05/2012 demolizione totale (n. 43077.1/2012);

. part. 3217, 4608: frazionamento del 12/01/1984 in atti dal 30/01/1991 Carugati (n. 832284) sono stati variati/soppressi gli immobili;

. part. 5046 e 5047: frazionamento del 19/05/1989 in atti dal 16/05/1998 (n. 751.1/1989) sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: part. 2904 e 5047;

. part. 5771, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5780, 5813, 5815, 5772, 5773: frazionamento del 26/06/2013 pratica n. VA0107077 in atti dal 26/06/2013 presentato il 26/06/2013 (n. 107077.1/2013) sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: part. 5776, 4087, 5773, 5777, 5768, 5766, 5778, 5770, 5769, 5774, 5775, 2054, 2035, 5767, 5772, 5779, 5780, 2033, 2905 e 2912. Variazione d'ufficio del 04/06/2013 pratica n. VA0099132 in atti dal 13/06/2013 IST.92076/2013 (n. 92076.1/2013, annotazioni: accorpamento colturale per redazione frazionamento. Tabella di variazione del 12/07/2007 pratica n. VA0413661 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 16667.1/2007), annotaizoni: variazoine colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichirata o parificata a cltura presente nel quadro tarrifario del comune.

I piccoli fabbricati identificati come enti urbani al Catasto Terreni con le particelle 5772 e 5773 - punto B) numero 17) e 18) - non sono censiti al Catasto Fabbricato e come enti urbani sono privi di intestazione. Probabilmente non sono mai stati censiti al CF in quanto vecchi fabbricati rurali. Con il frazionamento del 26/06/2013 la particella identificata al CT con il numero 2054 è stata frazionata nelle particelle 5771, 5772, 5773 e 5774, ma senza

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

censire le particelle 5772 e 5773 al CF. Bisognerebbe procedere con un'indagine catastale e la presentazione di due nuove schede catastali al CF per un costo complessivo indicativo di €1.000,00.

- *confini:* appezzamento di terreni di cui punto A): AUI part. 4520, AUI, via località Motto, AUI part. 3562, AUI part. 5047, AUI part. 5046, AUI part. 2056, AUI part. 2055, via Roncaccio. In mezzo all'appezzamento di trovano AUI part. 5769 e AUI part. 5766 non oggetto a esecuzione;

piccoli fabbricati di cui al punto B): si trovano all'interno della part. 5774 nella parte sud a confine con la part. 5771;

terreno di cui al punto C): sponda del lago di Ghirla, AUI part. 2040, AUI part. 3211, via Roncaccio e AUI part. 2042.

- *eventuali pertinenze e accessori*: /

(allegati A, C, E.1)

- *eventuali millesimi di parti comuni*: /.

- *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*: la vendita non è soggetta ad imposta IVA.

- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*: /.

- *accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6*

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Valganna si evince che l'appezzamento di terreni di cui al punto A) è stato oggetto di:

. piano di lottizzazione località Cantine Roncaccio con stipula di convenzione a rogito del notaio Antonio Farinaro di Milano in data 10/05/1985 rep. n. 901, raccolta n. 63;

. variante al piano di lottizzazione del 24/10/1989 rep. n. 9. La sezione provinciale di controllo nella seduta del 13/11/1989 al prog. n. 61695 ha reso esecutivo il contratto. Atto registrato a Varese il 29/11/1989 al n. 2155. La variante di piano di lottizzazione aveva la durata di 10 anni quindi risulta ormai scaduta;

. autorizzazione paesaggistica prot. 3757 del 12/10/2009 per le opere della lottizzazione in variante;

. autorizzazione paesaggistica prot. n. 1881 del 06/05/10 per la realizzazione di nuovo ponte sul torrente Margorabbia e svincolo per innesto via Motto SS233;

. DIA PE n. 36/10 prot. 2141 del 25/05/2010 per le opere di cui sopra;

. autorizzazione ANAS prot. 2645/5-7 del 07/07/2010 per le opere di cui sopra;

. inizio lavori prot. 3757 del 13/07/2010 per le opere di cui sopra;

. domanda per il rilascio del provvedimento autorizzativo all'allacciamento e allo scarico nella fognatura pubblica (rete raccolta acque meteoloche stradali e rete acque scure nel collettore intercomunale presso la cameretta n. 42-439) PE n. 17/10 prot. 1284 del 25/*non leggibile*/2010 con conclusione dei lavori datata 25/07/2011 prot. 2840 del 26/07/2011.

Dei 10 lotti previsti del piano di lottizzazione "Cantine Roncaccio" sono stati costruiti solamente due lotti, i lotti 3 e 5, con DIA presentate il 05/08/2010 per la costruzione di 4 unità abitative sul lotto 3 (C.T. fg. 9 part. 5766) e il 10/08/2010 per la costruzione di 3 villette bifamiliari sul lotto 5 (C.T. fg. 9 part. 5769). In data 25/08/2016 al prot. 2730 è stata autorizzata l'agibilità per il lotto 3 e in data 28/09/2016 al prot. 3105 è stata autorizzata l'agibilità per il lotto 5.

Sono state inoltre realizzate parte delle opere di urbanizzazione indicate nell'art. 5 dell'accordo della Convenzione del 24/10/1989 quali la realizzazione del ponte sul fiume Margorabbia, opere stradali per lo svincolo sulla SS 233, rete raccolta acque metereologiche stradali e parte rete acque nere.

(*allegati D.1*)

Relativamente ai piccoli fabbricati e ai terreni di cui al punto B) e C) non risultano pratiche edilizie depositate.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

- *allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;* si allegano i certificati di destinazione urbanistica (*allegato D.2*).

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati:

- la tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova:

A) appezzamento di terreni sito nel Comune di Valganna, frazione di Ganna, località Motto. Gli appezzamenti compresi nella sottozona C4.1 a destinazione residenziale si trovano a nord del centro della frazione di Ganna tra le vie località Motto, Roncaccio e la SS233.

B) I fabbricati in zona agricola di modeste dimensioni di cui alle particelle 5772 e 5773 sono localizzati in prossimità della via Roncaccio. Si presume che sono adibiti a cabina di trasformazione elettrica.

C) Il terreno agricolo di cui alla particella 2041 è localizzato sulla sponda sud del lago di Ghirla tra la via Roncaccio e la SS233.

- *superficie commerciale*: mq 31.569 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- *composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene*: i terreni si presentavano al momento del sopralluogo con erba alta e rovi. Il terreno di cui alla particella 2041 è posto in una zona umida paludosa di fatto di difficile accesso.

- *avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima*): /

c) *stato di possesso del bene*:

I beni in esame attualmente sono di proprietà della [redacted], sopra generalizzata, in forza di:

. atto di verbale dell'assemblea di società a responsabilità limitata (trasferimento di sede legale), Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Piercarlo Colnaghi, Repertorio 70200 Raccolta 35847 del 10/02/2023, trascritto il 17/02/2023 ai numeri di Reg. Part. 2089 e Reg. Gen. 3108. Unità negoziali: Comune di Valganna Catasto Terreni foglio 9: 1) part. 5759 2) anche censita al Comune di Valganna Catasto Fabbricati foglio 9 part. 5759, 3) part. 5813, 4) part. 5815, 5)

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

part. 2031, 6) part. 2041, 7) part. 3217, 8) part. 4608, 9) part. 4722, 10) part. 4878, 11) part. 5046, 12) part. 5047, 13) part. 5771, 14) part. 5774, 15) part. 5775, 16) part. 5776, 17) part. 5777, 18) part. 5778, 19) part. 5779, 20) part. 5780. A favore (' , sopra generalizzata, per la quota di 1/1 della proprietà, contro ' ., sopra generalizzata, per la quota di 1/1.

NB le particelle di cui al punto 9) e 10) non fanno parte del pignoramento.

Non sono invece riportate nel presente atto le enti urbani identificate al CT con le particelle 5772 e 5773, oggetto a pignoramento, probabilmente in quanto enti urbani.

. atto di scissione, Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Massimo Malvano, Repertorio 8061 Raccolta 4252 del 24/11/2014, trascritto il 02/12/2014 ai numeri di Reg. Part. 11321 e Reg. Gen. 16294. Unità negoziali: Comune di Valganna Catasto Fabbricati foglio 9: 1) part. 5759, 2) part. 5766 sub. 2, 3) part. 5766 sub. 3, 4) part. 5766 sub. 4, 5) part. 5766 sub. 5, 6) part. 5766 sub. 6, 7) part. 5766 sub. 7, 8) part. 5766 sub. 8, 9) part. 5766 sub. 9, 10) part. 5766 sub. 501, 11) part. 5766 sub. 502, Comune di Valganna Catasto Terreni foglio 9: 12) part. 2031, 13) part. 4608, 14) part. 2041, 15) part. 3217, 16) part. 5046, 17) part. 5047, 18) part. 4722, 19) part. 4878, 20) part. 5767, 21) part. 5770, 22) part. 5771, 23) part. 5774, 24) part. 5775, 25) part. 5776, 26) part. 5777, 27) part. 5778, 28) part. 5779, 29) part. 5780. A favore , sopra generalizzata, per la quota di 1/1 della proprietà, contro con sede a ', codice fiscale per la quota di 1/1 della proprietà.

NB le particelle di cui al punto 2)-11) compresi non sono oggetto a pignoramento in quanto venduti. Le particelle di cui al punto 18) e 19) non fanno parte del pignoramento.

Non sono invece riportate nel presente atto le enti urbani identificate al CT con le particelle 5772 e 5773, oggetto a pignoramento, probabilmente in quanto enti urbani.

Le attuali particelle 5813 e 5815, oggetto a pignoramento, sono le ex particelle di cui al punto 20) e 21) del presente atto.

(allegati B.1, B.2.5, E.1 e E.2).

- con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi;

- *la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale:* /

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni*: Da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano al momento iscritte altre procedure a carico della società , sopra generalizzata. Comunicazione ricevuta in data 22/03/2024;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*: /;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: /.;
- *altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazi*oni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti): /.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*:

- *iscrizioni*:

  a) ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di apertura di credito con nota del 07/04/2008 Reg. Part. 1588 Reg. Gen. 7487, Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Mario Mele, Repertorio 34303/6141 del 03/04/2008. Unità negoziali: Comune di Valganna Catasto Terreni foglio 9: 1) part. 2905, 2) part. 2054/AA, 3) part. 2054/AB 4) part. 4608, 5) part. 2033/AB, 6) part. 2033/AA, 7) part. 2031, 8) part. 4087, 9) part. 2912, 10) part. 2035, 11) part. 3217, 12) part. 2030, 13) part. 5046, 14) part. 5047, Comune di Valganna Catasto Fabbricati foglio 9: 15) part. 2030 sub. 1, 16) part. 2030 sub. 2, Comune di Valganna Catasto Terreni foglio 9: 17) part. 2041. A favore Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativa con sede a Cantù, codice fiscale 00196950133, domicilio ipotecario eletto: Cantù Corso Unità d'Italia 1, per la quota di proprietà 1/1, contro con sede a , codice fiscale in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 e , con sede a , codice fiscale in qualità di debitore non

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

datore di ipoteca, per un capitale di euro 3.000.000,00 e un importo totale di euro 6.000.000,00, durata 3 anni 8 mesi 28 giorni.

NB l'attuale la part. 5759 è la ex part. 2030, le attuali part. 5771, 5772, 5773 e 5774 sono la ex part. 2054, le attuali part. 5775 e 5776 sono la ex part. 2905, le attuali part. 5777 e 5778 sono la ex part. 2033, le attuali part. 5779 e 5780 sono la ex part. 2035, l'attuale part. 5813 è la ex part. 2912 e l'attuale part. 5815 è la ex part. 4087.

Annotazione n. 491 del 16/02/2012 derivante da annotazione a iscrizione modifica di finanziamento fondiario;

Annotazione n. 1154 del 23/03/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto restrizione di beni (immobili di cui alla particella 5766 sub. 506-7-504-509 (ex part. 2912)→ cancellazione immobili)

Annotazione n. 2230 del 04/07/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto restrizione di beni (immobili di cui alla particella 5769 sub. 503-504-501-502 (ex part. 4087) → cancellazione immobili);

Annotazione n. 965 del 06/04/2018 derivante da annotazione ad iscrizione atto restrizione di beni (immobili di cui alla particella 5766 sub. 503-508 (ex part. 2912)→ cancellazione immobili);

Annotazione n. 966 del 06/04/2018 derivante da annotazione ad iscrizione atto restrizione di beni (immobili di cui alla particella 5766 sub. 505-507 (ex part. 2912)→ cancellazione immobili).

(allegati B e E.2-3).

- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*:

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 09/10/2023, Reg. Part. 14139 Reg. Gen. 19742. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 3362 del 18/08/2023. Unità negoziali: Comune di Valganna Catasto Fabbricati foglio 9: 1) part. 5759 sub. 1 (inesistente catastalmente, figura la part. 5759 ente urbana), Comune di Valganna Catasto Terreni foglio 9: 2) part. 2031, 3) part. 2041, 4) part. 3217, 5) part. 4608, 6) part. 5772, 7) part. 5773, 8) part. 5046, 9) 5047, 10) 5771, 11) part. 5774, 12) part. 5775, 13) part. 5776, 14) part. 5777, 15) part. 5778, 16) part. 5779, 17) part. 5780, 18) part. 5713, 19) part. 5715, 20) part. 5759, Comune di Valganna Catasto Fabbricati foglio 9: 21) part. 5759 sub. 2 (inesistente catastalmente, figura la part. 5759 ente urbana). A favore BCC NPLS 2020 S.r.l., con sede a Conegliano (TV), codice fiscale 05098890261, per la quota di proprietà 1/1, contro ., sopra generalizzata, per la quota di proprietà 1/1.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 2.068.793,09 oltre

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

ad interessi e spese.

(allegati C e E.1).

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*: Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Valganna sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a)

(*allegati D*).

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*: / .

- *potenzialità edificatorie del bene*:

Dati urbanistici

ZONE C – Residenziale di espansione con piano attuativo

Le zone C sono assoggettate all'obbligo di pianificazione attuativa convenzionata con delibera del Consiglio Comunale.

Ogni nuova previsione edilizia dovrà rispettare i seguenti indici:

if = 0,25 mq/mq

H = m 7,50 max

D.C. = minimo 5 m

D.E. = minimo 10 m

R.C. = 20% max

I parcheggi esterni ai singoli lotti dovranno essere previsti nella misura minima di 1 per ogni unità abitativa. Il Piano attuativo, obbligatorio per le zone C sarà esteso all'intera area perimetrata sulla tavola di azzonamento e dovrà prevedere la progettazione volumetrica e tipologica unitaria del comparto, la suddivisione in lotti e la specificazione delle aree necessarie alla viabilità interna, ai parcheggi ed al verde pubblico. Nel caso non fosse espressamente posto a carico dello strumento attuativo il reperimento interno all'ambito delle aree a verde pubblico e delle altre aree di urbanizzazione secondaria, le stesse potranno essere eccezionalmente monetizzate essendo già state ubicate altrove dal disegno generale del P.G.T. e comunque alla distanza max di m 100 del perimetro del piano attuativo salvo diversa decisione del Comune. Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti:

Residenza, negozi ed attività di vendita al dettaglio, alberghi, pensioni, uffici e studi

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

professionali.

I volumi per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavati all'interno delle volumetrie in progetto. Non è consentita la costruzione di fabbricati accessori, e le superfici risultanti libere da edificazione dovranno essere mantenute a verde con idonea piantumazione di specie arboree ed essenze tipiche dei luoghi.

Normativa di sottozona:

C4.1 Sup. mq 22.797,90 obbligo di relazione geotecnica per interventi in lettere d) e seguenti L. 457/78

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa): /.

(*allegato D.3*)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): /.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati:* /;
- *illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione:* /;
- *segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi eventuali oneri o pesi, ecc.)*: /;
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*: /;
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*: /;
- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio*: /.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

Metodo di stima e valutazione dei beni

La metodologia adottata si avvale del procedimento sintetico/analitico, applicata nei casi in cui sussiste una potenzialità economica del cespite da valutare, nel senso che è economicamente conveniente procedere alla relativa trasformazione in luogo di mantenerlo nelle sue condizioni attuali.

Nel caso in esame è stata calcolata la superficie del terreno utile per il calcolo della SLP ancora edificabile sui lotti, ottenuta sottraendo alla superficie area perimetro del P.L. la superficie relativa all'area parcheggio pubblico e quella riferita al lotti già edificati:

Superficie area perimetro P.L. mq 22.797,90 (*allegato D.3*)
a dedurre:
Superficie particelle 5771, 5775, 5777 e 5779 relative ad area per parcheggio pubblico cedute al comune come da Convenzione P.L. = mq 1.307 (*allegati A.1 e E.4*)
Superficie particelle 5766 e 5769, relativi ai lotti 3 e 5 già edificati a seguito di Convenzione P.L. del 24/10/1989 e autorizzazioni lotti 3 e 5 come da punto a), rispettivamente mq 816 e mq 995 = mq 1.811 (*allegati D.1.9 e E.4*)
Superficie terreno per il calcolo SLP = mq (22.797,90 – 1.307 – 1.811) = mq 19.679,90 ≈ mq 19.680

Si è quindi proceduto al calcolo della SLP edificabile applicando l'Indice Fondiario di Zona:

Indice fondiario zona C = 0,25 mq/mq
SLP edificabile = mq 19.680 x 0,25 = 4.920 mq

La SLP edificale è stata a sua volta moltiplicata per il valore minimo di mercato ricavato dalle tabelle della Camera di Commercio Varese per l'anno 2023 riferite al comune di Valganna:

Valore di mercato per edifici residenziali nuovi compreso tra €/mq 1.700,00 e € 2.000,00 (*allegato E.5*)
Valore medio di mercato adottato = €/mq 1.700,00
Prezzo stimato di vendita complessivo degli immobili = mq 4.920 x € 1.700,00 = € 8.364.000,00

Secondo le regole dell'estimo il valore di un terreno corrisponde ad una percentuale compresa tra il 10 e il 30% del prezzo stimato della vendita degli immobili.
Percentuale adottata nel caso in esame pari al 10%

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

Nella definizione dell'incidenza percentuale sopra indicata si sono tenuti in considerazione i seguenti fattori:

. sull'area soggetta a piano di lottizzazione sottozona C4.1 sono già state realizzate alcune delle opere di urbanizzazione come già specificato nel punto precedente;

. il terreno si trova in un punto svantaggioso dal punto di vista ambientale soprattutto nel periodo invernale, fatto che riduce l'incidenza percentuale del valore del terreno.

VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA = € 8.364.000,00 x 0,10 = € 836.400,00

Corrispondente ad un valore del lotto al metro quadrato pari a:

€ 836.400,00 : mq 19.680,00 = €/mq 42,50

Il suddetto valore risulta allineato ai valori delle aree edificabili del comune di Valganna per l'anno 2024 (*allegato D.4*).

Nella valutazione sono compresi anche i lotti di terreno come da particelle 2041 in zona agricola e particelle 5046 e 5047 in fascia di rispetto stradale, singolarmente non valutabili.

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Valganna

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: www.agenziadelterritorio.it e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio*:

  - spese indicative per pratica indagine catastale e nuove schede CF part. 5772+5773 € 1.000,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima:

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 836.400,00
decurtazione per pratica catastale	-€ 1.000,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 835.400,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO	**€ 835.000,00**

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene *(formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato*: gli immobili non sono divisibili.

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 22 aprile 2024

Con Osservanza

Arch. Paolo Gelso

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 visure storiche

A.1.1 CF part. 5759

A.1.2 CT part. 2031

A.1.3 CT part. 3217

A.1.4 CT part. 4608

A.1.5 CT part. 5046

A.1.6 CT part. 5047

A.1.7 CT part. 5771

A.1.8 CT part. 5774

A.1.9 CT part. 5775

A.1.10 CT part. 5776

A.1.11 CT part. 5777

A.1.12 CT part. 5778

A.1.13 CT part. 5779

A.1.14 CT part. 5780

A.1.15 CT part. 5813

A.1.16 CT part. 5815

A.1.17 CT part. 5772

A.1.18 CT part. 5773

A.1.19 CT part. 2041

A.1.20 visure per soggetto

A.1.21 visure per soggetto

A.1.22 visure per soggetto

A.2 estratti di mappa

A.2.1 estratto di mappa part. A.1.1-18

A.2.2 estratto di mappa part. A.1.19

B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

B.1 ispezioni per nome [redacted]

B.2 note

B.2.1 nota reg. part. 12089.2023 atto Colnaghi

B.2.2 nota reg. part. 11321.2014 atto Malvano

B.2.3 nota reg. part. 1588.2008 iscrizione

B.3 annotazioni

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

B.3.1 annotazione 491.2012

B.3.2 annotazione 1154.2017

B.3.3 annotazione 2230.2017

B.3.4 annotazione 965.2018

B.3.5 annotazione 966.2018

C. PIGNORAMENTO

C.1 atto di pignoramento .

C.2 nota reg. part. 14139.2023 pignoramento

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 documenti edilizi comunali

D.1.1 convenzione in variante n, 9 del 24.10.1989

D.1.2 AP lottizzazione var. prot. 3757 del 12.10.2009

D.1.3 planimetria generale lottizzazione

D.1.4 AP ponte e svincolo prot. 773 del 06.05.2010

D.1.5 DIA ponte e svincolo PE n. 36.10 prot. 2141 del 25.05.2010

D.1.6 autorizzazione ANAS ponte e svincolo 07.07.2010

D.1.7 inizio lavori ponte e svincolo prot. 2750 13.07.2010

D.1.8 domanda allacciamento e scarico fognatura PE n. 17.10

D.1.9 agibilità lotti 3 e 5

D.2 certificati di destinazione urbanistica

D.3 estratto pgt.zone C . sottozona C4.1

D.4 valore aree edificabili 2024 Comune di Valganna

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 certificazione notarile

E.2 atto di provenienza.trasferimento sede rep. 70200.2023

E.3 atto di provenienza.scissione rep. 8061.2014

E.4 elenco e suddivisione particelle oggetto a pignoramento

E.5 estratto camera di commercio rilevazione dei prezzi degli immobili Valganna

F. FOTOGRAFIE

G. VERBALE SOPRALLUOGO

H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.2 relazione peritale es. imm. 157/2023 senza dati personali

H.3 ricevute invio relazione alle parti

H.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . avv. [redacted] (procedente)

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c

H.3.2 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati . [redacted]
(debitore)

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22909c