

Penzo

STUDIO TECNICO SPERONI  
DOTT. ING. ALBERTO SPERONI  
21100 VARESE - Via Puccini, 15  
Tel. 0332.281.624 - Fax 0332.326.945  
Cod. Fisc. SPR LRT 42E26 L682T  
Partita IVA 01491090120

TRIBUNALE DI VARESE

Esec. Imm. nr. 16/2011 Cron. 27/11 - 49/11

G.I. Dott. Santangelo

Il sottoscritto dott. Ing. Alberto Speroni, libero professionista in Varese, Via Puccini 15, è stato incaricato dal Sig. G.I. della determinazione del valore dell'immobile pignorato di proprietà

In data 06/05/2011 prestava giuramento di rito e veniva a conoscenza dell'incarico che gli veniva conferito così formulato:

*"All'esperto viene conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento che riterrà opportuno, sui seguenti punti:*

- 1. **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*
- 2. **Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*
- 3. **Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. **Vincoli ed oneri giuridici:** l'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*

Depositato in Cancelleria  
Varese, il 15 NOV. 2011

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIA  
Sabrina Della Ragione

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente In particolare:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cure spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:**

**4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):**

**4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:**

**5. Altre informazioni per l'acquirente:**

**5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:**

**5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:**

**5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**5.4 Altre spese:**

**5.5 Cause in corso:**

6. *Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;*
7. *Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
8. *Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento".*

Il sottoscritto iniziava le operazioni richiedendo il 10/5/2011 all'I.V.G. di Varese la fissazione di un sopralluogo per l'esame dell'immobile.

Il sopralluogo veniva fissato ed effettuato il 15/6/2011 con la presenza del Sig. Lionello dell'I.V.G.

Al sopralluogo non era presente nessuno degli esecutati e nel fascicolo non erano presenti le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione.

Come risulta dal Verbale redatto dal Custode Giudiziale (I.V.G.) il C.T.U. si impegnava a prendere contatti con l'Amministratore dello stabile per le necessarie informazioni sul compendio pignorato.

L'amministratore, informava il C.T.U. che erano in corso trattative per risolvere in via extragiudiziaria la vertenza.

In conseguenza di quanto sopra in data 20/9/2011 richiedeva proroga alla presentazione della relazione che veniva concessa.

Le trattative di risoluzione extragiudiziale non avevano buon fine e pertanto il C.T.U. riprendeva le operazioni con visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di determinare con certezza i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 16/1/2012 riscontrava che l'atto di compravendita tra la Soc. Monterosa ed i precedenti proprietari dell'area (atto Fenaroli n. 186 del 22/3/2000) non era presente presso gli archivi della Conservatoria in quanto oggetto di furto.

Richiedeva copia dell'atto direttamente al notaio e contestualmente una proroga per la presentazione della relazione.

Otteneva copia dell'atto direttamente dal notaio Fenaroli recandosi presso il suo studio in data 7/2/2012.

In data 23/01/2012 effettuava un'ispezione presso il Comune di Gazzada per reperire i dati urbanistico-edilizia dell'area.

In data 3/2/2012 ha effettuato un nuovo sopralluogo presso gli stabili oggetto di esecuzione accompagnato da Funzionario dell'I.V.G.

Non è stato possibile esaminare il sub. 8 ed il sub. 12 perché chiusi ed il Custode (I.V.G.) non era in possesso delle chiavi.

In considerazione che l'atto originario di compravendita prevedeva che alcuni subalterni indicati nell'atto di sequestro che costituisce pignoramento, in effetti avrebbero costituito il saldo della vendita dell'area e che ciò era

avvenuto prima del sequestro, rivolgeva istanza al Sig. G.E. il 10/2/2012 per conoscere se gli stessi avrebbero dovuto essere stralciati dalla stima.

All'udienza del 17/2/2012 il Giudice autorizzava lo stralcio dei mappali 682 sub. 4, 652 sub. 10 e 11, 652 sub. 9.

In data 9/3/2012 effettuava un nuovo sopralluogo personale presso gli stabili.

In data 13/4/2012 l'I.V.G. richiedeva copia dell'istanza di vendita e della nota di trascrizione del sequestro che veniva prontamente inviata in pari data.

L'I.V.G. in data 18/4/2012 predisponendo una prima relazione sulla custodia giudiziaria.

Dalla stessa emergeva:

- Che il sub. 6 era occupato dalla \_\_\_\_\_ con contratto d'affitto stipulato dalla \_\_\_\_\_ (locatrice) e non dalla società esecutata \_\_\_\_\_
- Che il sub. 13 era occupato da \_\_\_\_\_ in forza di preliminare di compravendita non prodotto.
- Che il sub. 12 risultava occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato dal \_\_\_\_\_ (locatore) e non dall'esecutata \_\_\_\_\_
- Che il sub. 3 era vuoto.
- Che i sub. 8 - 14 - 15 al I° piano erano chiusi ed in stato di abbandono.

Nelle note conclusive il Custode richiedeva la liberazione degli immobili sia quelli occupati che quelli chiusi.

Nelle more della situazione di stallo il C.T.U. sospendeva le operazioni.

Successivamente, dopo aver conferito con il G.E.; relazionando sull'impossibilità di accedere ad alcune parti dell'immobile riceveva dal Custode le chiavi degli ingressi delle parti di immobili vuoti.

In data 9/2/2013 effettuava un sopralluogo ed, esaminava i sub. 3, 12, 14, 15.

Non era possibile esaminare il sub. 8 in quanto le chiavi dello stesso non erano state consegnate. Richiedeva pertanto al Custode di poter accedere con l'ausilio di un fabbro.

In data 14/2/2013 il Custode accompagnato da un fabbro faceva aprire la porta di ingresso del subalterno 8 che poteva, pertanto, essere visitato dal sottoscritto in pari data.

Nel corso delle operazioni relative alla stima ed alla sospensione delle operazioni sono state effettuate operazioni di compravendita immobiliare su alcuni subalterni oggetto dell'originario pignoramento.

In particolare:

- Con atto notaio Fenaroli n. 2989/6414 del 25/7/2012

il mappale 652 sub. 13.

La vendita di cui sopra veniva autorizzata dal G.E. il 13/4/2012 con conseguente cancellazione del pignoramento.

- Con atto notaio Prinetti n. 102.414/19.365 del 7/11/2012

il negozio al mappale 652 sub. 6.

- Con atto notaio Prinetti n. 102.413/19.364 del 7/11/2012

il negozio al mappale 652 sub. 3.

Le vendite di cui sopra sono state autorizzate dal G.E. in data 16/7/2012 restringendo il pignoramento ed escludendo gli immobili di cui trattasi dallo stesso.

Il sottoscritto C.T.U. conferiva con il G.E. all'udienza del 8/11/2013 sottoponendo la situazione delle tre compravendite sopra indicate.

Veniva invitato ad indicare le unità immobiliari nella propria relazione senza, però, procedere alla stima degli stessi che verrà pertanto limitata alle sole unità immobiliari ancora di proprietà della ditta esecutata.

Quanto sopra premesso il sottoscritto è in grado di rispondere alle richieste del Sig. G.E., seguendo nella relazione che segue, i vari punti indicati nella formulazione dell'incarico.

#### 1) - Identificazione del bene oggetto della vendita

Nell'istanza del 05/01/2011 della Zurich Insurance Public Limited Company venivano indicati quali beni oggetto di originario sequestro conservativo un insieme di unità immobiliari di proprietà di ..... l. iscritti in Catasto Urbano di Gazzada Schianno e precisamente:  
Mappale 652 subalterni 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16. Quanto sopra in forza del giudizio n. 89/2001 Tribunale di Varese conclusosi con sentenza dell'11/11/2010 con il quale la ..... aveva ottenuto sequestro conservativo sui beni sopra citati e condanna al pagamento di danni da parte della ..... s che veniva manlevata, per il pagamento, dalla Zurich Insurance.

In data 5/1/2011 Zurich Insurance effettuava il pagamento e di conseguenza si surrogava all'originaria attrice ..... l. subentrando nei diritti della stessa nei confronti di ..... condannata in solido.

L'originario sequestro conservativo veniva di fatto convertito in pignoramento.

Di conseguenza le unità immobiliari sopra citate sono quelle di cui alla presente stima.

Nel corso delle operazioni della presente consulenza il sottoscritto esaminando l'atto di provenienza dei beni dagli originari proprietari dell'area edificabile a [redacted] e precisamente atto Fenaroli n. 186/99 del 22/3/2000 registrato a Monza il 10/4/2000 al n. 1852 S.1V ha riscontrato che lo stesso conteneva l'obbligo di trasferimento di parte delle unità immobiliari agli originari proprietari dell'area a compenso dell'acquisto della stessa.

Su istanza del C.T.U. nel corso dell'udienza del 17/2/2012 il G.E. autorizzava pertanto lo stralcio delle seguenti unità immobiliari:

mappale 652 sub. 4, mappale 652 sub. 10, mappale 652 sub. 11, mappale 652 sub. 9.

Successivamente nel corso delle operazioni di consulenza tecnica, come già indicato nelle premesse, [redacted] vendeva altri immobili originariamente ricompresi nell'atto di sequestro conservativo convertito in pignoramento.

Precisamente:

- Il mappale 652 sub. 13 veniva ceduto a [redacted];
- Il mappale 652 sub. 6 veniva ceduto [redacted];
- Il mappale 652 sub. 3 veniva ceduto alla [redacted]

In considerazione che le tre vendite sono state autorizzate dal G.E. in data 13/4/2012 mapp. 652 sub. 13 e 16/7/2012 mapp. 652 sub. 3 e sub. 6, le unità

immobiliari pertinenti non saranno più oggetto della presente stima e vengono, pertanto, stralciate dall'originaria istanza di vendita.

In conclusione i beni oggetto di stima sono i seguenti:

In Catasto Fabbricati:

Ditta intestataria: ....

GA f3 mapp. 652 sub. 8 Via Battisti P.T.-1 Cat. C1 cls 7 mq. 306 € 7.775,36 ✓

GA f3 mapp. 652 sub. 12 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 3 € 673,98 ✓

GA f3 mapp. 652 sub. 14 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 9 € 2.021,93 ✓

GA f3 mapp. 652 sub. <sup>mo</sup>15 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 8 € 1.797,27 ✓

2) - Descrizione sommaria

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare di ampie dimensioni destinato a negozi e supermercato al piano terra ed uffici al 1° piano.

L'immobile fa parte di vasta area dove sono collocate altre costruzioni ad utilizzo prevalentemente commerciale - artigianale - direzionale.

L'immobile si svolge lungo la strada statale n. 341 Varese - Milano in prossimità dello svincolo della Tangenziale Est di Varese.

L'accesso avviene da Via Cesare Battisti attraverso una rotonda sita all'innesto con la citata strada statale.

I servizi offerti dalla zona sono di buon livello. Nel centro di Gazzada è presente la stazione ferroviaria, la statale è percorsa da servizio di pullman di linea che collega i paesi vicini.

L'accesso all'autostrada Milano - Varese consente una rapida immissione nella rete viaria Nazionale.

Il Comune di Gazzada è dotato di tutti i livelli scolastici compreso le medie superiori (ISIS).

Lungo la statale sono presenti numerosi edifici a destinazione commerciale.

### **3) - Stato di possesso**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono attualmente libere da persone e cose.

### **4) - Vincoli ed oneri giuridici**

#### **4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### **- 4.1.1. - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

- Atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Gazzada in data 8/5/1999.

- Impegnativa vincolo non aedificandi presentata in data 11/2/1998 al Comune di Gazzada.

Entrambi gli atti sono relativi alla Concessione Edilizia n. 20/98 prot. 9205 del 12/11/1998.

- Regolamento di Condominio di cui all'atto notaio Giovanni Vacirca n. 113581/34578 del 6/6/2006 registrato a Bergamo il 15/6/2006 al n. 2000754 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese il 15/6/2006 ai nn. 14363/8587.

Non risultano al sottoscritto domande pregiudiziali pregiudizievoli salvo gli atti di cui alla presente procedura.

##### **- 4.1.2. - Convenzioni matrimoniali**

Non esistono convenzioni matrimoniali trattandosi di

#### **- 4.1.3. – Atti di asservimento urbanistico**

Dall'ispezione effettuata presso il Comune di Gazzada non risultano atti di asservimento urbanistico salvo i vincoli di cui al precedente punto 4.1.1.

Si allega comunque certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gazzada.

Dallo stesso si evince che l'area è posta dal P.R.G. in zona D3 e che il mappale 652 è inserito nel PAI (Piano Assetto Idrogeologico) in parte in zona R3 (rischio elevato) in parte in zona R4 (rischio molto elevato), in parte in zona R2 (rischio medio). Ciò comporta che qualunque tipo di intervento debba essere supportato da valutazione idrauliche di dettaglio con redazione di un progetto specifico.

#### **- 4.1.4. – Altre limitazioni d'uso**

Non sono presenti o comunque non sono documentate in atti.

### **4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

#### **- 4.2.1. – 4.2.2 – Iscrizioni e pignoramenti.**

Dalla documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risultano iscritti i seguenti atti:

- Ipoteca volontaria iscritta il 18/05/2000 al n. 48 Registro generale 8182 registro particolare 1911 a favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino a seguito di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto notaio Fenaroli n. 231 del 16/5/2000.

L'ipoteca comprende tutti i terreni sui quali è stata edificata la costruzione.

- Rettifica della precedente ipoteca relativamente alla durata del mutuo e della superficie del mappale 727. Rettifica iscritta al nr. 490/117 in data 11/1/2001 a seguito di atto Fenaroli n. 231 del 16/5/2000.

- Al nr. 1587/344 del 31/1/2011 risulta trascritto atto giudiziario n. 1431/2010 del 11/11/2010. Trascrizione sentenza condanna definitiva a favore Lead s.r.l.

#### **4.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

##### **- 4.3.1. – Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia**

L'immobile per cui è causa è stato costruito sulla base di Concessione Edilizia n. 20/1998 del 12/11/1998 rilasciata a nome degli originari proprietari

Successivamente la concessione è stata volturata a

Successivamente in data 9/11/2001 richiedeva variante in corso d'opera che veniva rilasciata dal Comune di Gazzada il 31/12/2001 al n. 6-C/2001

In data 18/11/2002 al n. 1-F-2002 veniva autorizzato l'allacciamento alla fognatura.

Successivamente in data 18/1/2002 il Comune di Gazzada rilasciava Licenza d'Uso n. 11/2001 delle unità immobiliari al mappale 652 oggetto della Concessione Edilizia 20/1998 e variante in corso d'opera 6-C/2001 relativa a tutti i subalterni catastali ivi compresi i sub. 8 – 12 – 14 – 15 oggetto della presente relazione.

Successivamente in data 26/4/2004 il Comune di Gazzada invitava la  
al completamento di quanto necessario per ottenere il

Certificato di Prevenzione Incendi in quanto il Comando Vigili del Fuoco di Varese in data 12/3/2002, a seguito di sopralluogo del 4/2/2002, aveva espresso parere contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi in quanto i lavori erano in fase di ultimazione.

Successivamente in data 13/12/2011 con lettera indirizzata all'Amministratore del Centro Commerciale ~~MONTECASA S.p.A. BOZZA~~, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco non dava il nulla osta alla conformità antincendio in quanto la documentazione progettuale non dimostrava il pieno rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione incendi di cui al D.M. 27/7/2010.

#### **- 4.3.2. – Accertamento di conformità catastale**

L'esame delle schede planimetriche dimostra la conformità catastale delle unità oggetto della presente stima con la situazione verificata in posto.

### **5 – Altre informazioni per l'acquirente**

#### **- 5.1 – Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione**

L'attuale amministratore geom. Sergio Pizzi –Via Campogallo 62/c Arese ha fornito i seguenti dati relativi alle spese condominiali per la gestione ordinaria dall'1/5/2013 al 30/4/2014:

sub. 8 € 15.254,95;

sub. 12€ 2.871,33;

sub. 14€ 8.322,23;

sub. 15 € 7.324,05.

#### **- 5.2 Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute**

L'Amministratore ha comunicato che non sono previste.

### **- 5.3 Spese scadute ed insolute alla data della perizia**

L'Amministratore ha comunicato che alla data del 6/11/2013 risultano insolute le seguenti spese:

sub. 8 conguaglio spese al 06/11/13 € 105.226,79;

sub. 12 conguaglio spese al 06/11/13 € 27.765,89;

sub. 14 conguaglio spese al 06/11/13 € 25.649,10;

sub. 15 conguaglio spese al 06/11/13 € 44.400,33.

### **- 5.4 – Altre Spese**

Non risultano agli atti altre spese.

### **- 5.5 – Altre cause**

Non risultano agli atti altre cause in corso.

## **6 – Precedenti proprietari**

Provenienza fino al ventennio.

Nel Catasto Fabbricati i mappali 652 sub. 8 – 12 – 14 – 15 risultano iscritti dal 19/11/2001 data della Costituzione nel Catasto Fabbricati a seguito di ultimazione della costruzione dell'immobile.

In precedenza la situazione era costituita dai terreni edificabili accatastati in Catasto Terreni costituiti dai mappali 652, 727, 728, 729, 653, 655, 898, 659 che in data 4/10/2011 venivano accorpate al mappale 652 con tipo mappale approvato dall'UTE al nr. 295603 in atti del 5/10/2001.

In precedenza i mappali di Catasto Terreni che hanno dato origine all'attuale mappale 652 risultavano delle seguenti proprietà:

- Mappali 653, 655, 898, 728, 729, 727, 652:

di proprietà ..... Dattoli

..... titolari del diritto di usufrutto su  $\frac{1}{2}$

- di proprietà della ditta ..... er  $\frac{1}{2}$ .

- Mappale 659

di proprietà .....  $\frac{1}{3}$  cadauno.

Con atto Fenaroli n. 186/99 del 22/3/2000 registrato a Monza il 10/4/2000,

tutti i mappali indicati al punto precedente venivano ceduti a

con sede in

In precedenza i mappali 653, 655, 898, 728, 729, 652, 727, risultavano

dall'8/9/1992 di proprietà della ditta ..... con sede in

Gazzada per  $\frac{1}{2}$ ; I ..... per  $\frac{1}{2}$ ;

..... usufruttuario per  $\frac{1}{2}$  in regime di

comunione dei beni con ..... da,

..... regime di comunione dei beni con I

In precedenza il mappale 659 dal 16/4/1987 risultava di proprietà dei Signori

..... in ragione di  $\frac{1}{3}$  cadauno.

### 7 - Descrizione particolareggiata del bene

I beni di cui alla presente stima costituiscono unità immobiliari distinte inserite

in complesso edilizio a carattere commerciale al piano terreno e direzionale al

I° piano.

L'immobile, nel suo complesso, è contornato da aree a parcheggio che servono

anche edifici limitrofi con caratteristiche analoghe.

L'immobile è ben servito dalle vie di traffico (statale 341 Varese - Milano) e

dalla stazione ferroviaria di Gazzada posta a circa 1 km di distanza.

La costruzione risale alla fine degli anni novanta.

Le strutture sono in c.a. in parte prefabbricato, la copertura a doppia pendenza è realizzata con travi in c.a. prefabbricate.

I tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati tipo edificio industriale.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro a camera.

I pavimenti dei sub. 8 - 14 - 15 sono in cemento liscio atti alla posa di pavimento definitivo, quelli del sub. 12 in ceramica.

Le quattro unità immobiliari oggetto di stima sono poste al I° piano e presentano accesso da scala ed ascensore comune anche ad altre unità per quanto riguarda i subalterni 12 - 14 - 15.

Il sub. 8 presenta, invece, scala e ascensore autonomi.

Nel dettaglio le unità immobiliari 14 - 15 sono praticamente finite a rustico e presentano le medesime caratteristiche.

Mancano, infatti, di tutte le finiture mentre sono presenti gli impianti di riscaldamento in fan-coil e l'impianto elettrico per le linee principali con quadro generale autonomo.

Per essere completati mancano i controsoffitti, il pavimento ed i divisori interni.

Sono tutti dotati di servizi costituiti da disimpegno con lavabo e due wc piastrellati in ceramica e porte in legno laminato.

Il subalterno 8 presenta le medesime caratteristiche salvo per quanto riguarda i servizi che sono dotati dell'impianto ma non degli apparecchi.

Manca inoltre la posa di ampia vetrata tonda sul lato sud dove è collocata un'area a portico coperta.

All'esterno è realizzato un ampio terrazzo pavimentato con lastre galleggianti in ghisa e cemento.

Il sub. 12, che nel passato era locato a laboratorio di estetica, presenta le finiture complete in ceramica per i pavimenti, pareti interne e controsoffitto in cartongesso, servizi completi di apparecchi e funzionanti.

Le superfici delle singole unità, desunte dalle schede planimetriche catastali, sono le seguenti:

- sub. 8 mq. 295 circa, portico coperto mq. 36, terrazzo esterno mq 560 circa;
- sub. 12 mq. 66 circa;
- sub. 14 mq. 186 circa;
- sub. 15 mq. 176 circa.

#### **7.1 Attuale inquadramento urbanistico.**

Nel vigente P.R.G. di Gazzada l'area di cui al mappale 652 è classificata in prevalenza quale zona D3: attività terziario-commerciale e terziario-amministrativo.

La destinazione d'uso prevalente è costituita da attività legate al settore commerciale all'ingrosso ed al minuto, ad attività terziario - amministrative, a modeste attività artigianali al servizio delle persone e delle cose (escluse le attività produttive).

Sono presenti i seguenti indici:

Superficie coperta max 80% della superficie fondiaria - Indice di utilizzazione fondiaria 0,8 - Superficie fondiaria Altezza massima 9,50 metri.

Il mappale è in parte inserito nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Po.

Lo studio idraulico classifica l'area in parte in zona R3 (rischio elevato), in parte (ovest) in zona R4 (rischio molto elevato), in parte (nord-est) in zona R2 (rischio medio) qualunque tipo di intervento, pertanto deve essere supportato da valutazioni idrauliche di dettaglio attraverso la redazione di progetto specifico.

## **7.2 Conformità agli strumenti urbanistici**

Le unità immobiliari sono conformi agli strumenti urbanistici.

## **7.3 Verifica della regolarità urbanistico – edilizia**

Dal punto di vista urbanistico il bene risulta regolare e non necessita di interventi in sanatoria.

Per quanto riguarda l'agibilità il Comune di Gazzada ha rilasciato Licenza d'uso n. 11 – L-2001 in data 18/1/2001 delle unità immobiliari oggetto della Concessione Edilizia 20/1998 e variante in corso d'opera 6-C/2001.

In data 26/4/2004 a seguito di comunicazione del Comando VV.FF invitava la ditta proprietaria a procedere al completamento di quanto necessario per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

In data 13/12/2011 il Comando VV.FF non rilasciava il visto sull'esame del progetto in quanto la documentazione progettuale non rispettava le disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

L'edificio, pertanto, è privo del Certificato di Prevenzione Incendi.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica viene allegato alla presente relazione.

## **8 – Valutazione complessiva del bene**

### **8.1 – Possibilità di divisione in lotti**

I lotti sono di per sé già definiti e costituiti dai singoli subalterni (8, 12, 14, 15) che possono essere venduti separatamente essendo ben individuati a livello sia catastale che nella realtà.

### **8.2 – Criteri di stima e valutazione**

Dato il tipo di immobile appare corretto l'utilizzo della stima sintetica comparativa basata su parametri comunemente utilizzati nell'estimo edilizio.

Si tratta, pertanto, di determinare il valore ignoto dell'immobile valutando, tramite una comparazione con quelli di immobili analoghi di valore noto.

Va inoltre tenuto conto di vetustà, grado di finitura e di manutenzione.

Tra i parametri presi in esame si ritiene che il più idoneo sia quello del valore unitario della superficie lorda, come primo riscontro, paragonabile a valori noti di mercato di stabili analoghi.

Si è ritenuto di escludere il criterio della stima analitica a capitalizzazione di reddito in quanto non si è in presenza di un canone di affitto certo per la maggior parte dell'immobile e di conseguenza non si otterrebbe un dato certo per la valutazione del bene,.

Al fine di determinare il valore al mq. di stabili analoghi il sottoscritto ha fatto riferimento ad un insieme di dati desunti da diverse fonti e precisamente:

- Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Rilevazione dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Varese;
- Agenzie immobiliari.

I dati sopra riscontrati sono in grado di fornire un dato globale medio ma non specifico dell'immobile. Rappresentano, comunque, un parametro di riferimento.

Dalle informazioni assunte e sulla base della propria esperienza professionale si può ritenere congruo un valore medio variabile di 1.500,00 a 1.700,00 circa al mq.

Le due unità immobiliari al I° piano, in quanto mancano delle finiture (pavimenti, controsoffitto e tramezzi interni) che saranno a carico dell'acquirente, possono attestarsi su un valore di 1.600,00 €/mq.

Il subalterno 12, in quanto ultimato con tutte le finiture, si può attestare su un valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Il sub. 8 che si presenta analogo ai sub. 14 e 15 ma manca, oltre a controsoffitti e divisori anche di ampio serramento sulla facciata sud, si può attestare su un valore pari a 1.550,00 €/mq.

Il terrazzo ed il portico esterno date le dimensioni può essere considerato di valore pari al 10% di quello unitario dell'unità immobiliare.

Con le considerazioni che precedono e con i dati di superficie indicati al capitolo 7 la valutazione si evince dal seguente conteggio:

Mapp. 652 sub. 8 mq. 295 x 1.550,00	= €	457.250,00
Portico esterno mq. 36 x 1.550,00 x 0,10	= €	5.580,00
Terrazzo esterno mq. 560 x 1.550,00 x 0,10	= €	86.800,00
	= €	<b>549.630,00</b>
Mapp. 652 sub. 12 mq. 66 x 1.700,00	= €	112.200,00
Mapp. 652 sub. 14 mq. 186 x 1.600,00	= €	297.600,00
Mapp. 652 sub. 15 mq. 176 x 1.600,00	= €	281.600,00

Il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione di cui alla presente relazione risulta dalla somma dei valori precedenti e precisamente pari ad € 1.241.030,00.

### **8.3 – Concreta vendibilità del bene**

Attualmente il mercato dell'edilizia è pressoché fermo dato il momento di congiuntura economica negativa.

Appare evidente che immobili delle dimensioni sopra indicate sono vendibili soprattutto se suddivisi nei lotti che costituiscono le singole unità immobiliari.

Non appaiono necessarie opere per la commerciabilità del bene salvo, eventualmente, il completamento della chiusura finestrata del sub. 8.

### **8.4 – Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento**

I dati catastali da inserire nel trasferimento sono quelli indicati nel capitolo 1 "Identificazione dell'immobile" e precisamente:

In Catasto Fabbricati:

Ditta intestataria: Monterosa S.r.l. con sede in Ghisalba

GA f 3 mapp. 652 sub. 8 Via Battisti P.T.-1 Cat. C1 cls 7 mq. 306 € 7.775,36

GA f 3 mapp. 652 sub. 12 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 3 € 673,98

GA f 3 mapp. 652 sub. 14 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 9 € 2.021,93

GA f 3 mapp. 652 sub. 15 Via Battisti P.1 Cat. A10 cls 3 vani 8 € 1.797,27

### **CONCLUSIONI**

A conclusione della propria relazione, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Speroni, esperto estimatore, ritiene che il valore delle unità immobiliari poste in Comune di Gazzada Schianno Via Battisti s.n.c. iscritte presso l'Agenzia del Territorio al mappale 652 sub. Sub. 8 – 12 – 14 -15 di Catasto Fabbricati sia di € 1.241.030,00 (unmilioneduecentoquarantunmilatrenta/00).