



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

Sezione fallimentare ufficio di Varese

Fascicolo 30/2024

**ELABORATO
PERITALE**

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

**Giudice Delegato
DOTT.SSA IDA CARNEVALE**

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

RELAZIONE DI PERIZIA

Premessa

Il giorno 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Bruna Gabriele, iscritto negli elenchi dei CTU del Tribunale di Varese al n° 1593, previa istanza n. 076 del 05/12/2024 presentata dalla Dott.ssa Maria Ida Piazza e dall'Avv. Diego Corrado nominati curatori della liquidazione giudiziale per la procedura [REDACTED]

[REDACTED] veniva incaricato di valutare i beni di cui all'oggetto.

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

- CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAVIRATE:

Gavirate (Oltrona al Lago) – Via Alioli e Sassi 9:

- Nuovo Catasto Urbano
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 2333 cat. F/1, consistenza 50 mq;
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 103 cat. A/3, cl. 04, Vani 6,5, superficie catastale totale mq. 138, superficie totale escluse aree esterne mq 136, rendita € 328,98;
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 104 cat. C/6, cl. 08, consistenza mq 21, superficie catastale totale mq 26 rendita € 41,21;
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 504 cat. C/7 cl. 08, mq 30, Superficie totale 72 mq, rendita € 40,28;

- CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAVIRATE:

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

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

- CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAVIRATE:

Gavirate (Oltrona al Lago) – Via Alioli e Sassi 1:

- Sezione VO Foglio 2, Particella 375 sub 502 cat. D/1, rendita € 132180,00 legato sezione OL particella 1113 sub 502;

- Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 503 cat. A/3, cl. 06, Vani 4,5, superficie totale 84 mq, rendita € 313,75;
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 505 cat. D/1, rendita € 6045,00 legato sezione VO foglio 2 particella 375 sub 503;
 - Sezione OL Foglio 2, Particella 1113 sub 506 cat. C/2 cl. 06, mq 23, superficie catastale 24 mq rendita € 35,64 legato sezione VO foglio 2 mappale 375 sub 504;
 - Sezione VO Foglio 2, Particella 375 sub 505 cat. C/7 cl. 08, mq 172, superficie catastale mq 174 rendita € 230,96 legato sezione VO part. 113 sub 507;
- CATASTO TERRENI COMUNE DI GAVIRATE:
- Nuovo Catasto terreni
 - Sezione OL, Foglio 9, Particella 113, Semin Arbor classe 2, consistenza 7890 mq Red. Dom. 46,86, Red. Agr. 26,49;
 - Sezione OL, Foglio 9, Particella 2498, Semin Arbor classe 1, consistenza 9943 mq Red. Dom. 69,32 Red. Agr. 38,81;
 - Sezione OL, Foglio 9, Particella sub 1113, Ente Urbano consistenza 24615 mq;
 - Sezione OL, Foglio 9, Particella 375, Ente Urbano , consistenza 17340 mq;
 - Sezione OL, Foglio 9, Particella 113, Ente Urbano, consistenza 24615 mq;

In data 19/12/2024 come da accordi con le parti in causa è stata fissata la data per il sopralluogo presso l'immobile in oggetto per le necessarie verifiche presso gli immobili oggetto di perizia.

In data 19/12/2024 alla presenza del curatore fallimentare Dott.ssa Maria Ida Piazza, presso le unità site in Gavirate frazione di Oltrona al Lago – Via Alioli e Sassi venivano svolte le operazioni peritali consistenti nel controllo della conformità edilizia e catastale dello stesso effettuata mediante controllo delle planimetrie catastali, dei disegni depositati presso i competenti uffici e nell'acquisizione delle misure campione in alcune zona del complesso industriale. Trattandosi di complesso industriale con presenza di più stabili con destinazione diverse e di terreni indipendenti dalla struttura principale sono stati proposti otto lotti come da dettaglio in allegati (si specifica che i lotti 4-5

saranno valorizzati come unica unità per la loro disposizione planimetrica).

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 001

Via Alioli e Sassi 11 – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 2 mappale 1113 sub 502 (porzione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione identificata come fabbricato C nella scheda Planimetria in allegato 11 articolato su due livelli (seminterrato e terra) unico livello con ampia area esterna di carico e scarico e ribalta laterale ubicato nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione di Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente dal resto del complesso al civico 11 di Via Alioli e Sassi.

Identificativo LOTTO 1.

UNITA' 1

Opificio [D/1] sita in Via del Alioli e Sassi 1 – Gavirate - 21026

Unità immobiliare articolata su due livelli (piano seminterrato e terra) suddivisa in unico ambiente per piano; al piano terra è presente anche area uffici ed il piano seminterrato è dotato di accesso indipendente e non è collegato internamente al piano terra.

Descrizione:

LOTTO 1

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

Opificio: unità non identificata catastalmente e rappresentata in scheda catastale foglio 9 delle scheda foglio OL/2 part. 1113 sub 502.

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1
[REDACTED];

Sarà necessario procedere a creazione di nuova scheda catastale stralciando il fabbricato dal subalterno 502 con annessione allo stesso di area esterna come rappresentato nell'allegato 11.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla Planimetria foglio 9 della scheda planimetrica sezione OL foglio 2 subalterno 502, scheda

catastale presentata risalente alla data del 04/05/2021.

2. **OPIFICIO [D/1] sito in Via Alioli e Sassi – Gavirate – 21026**

Caratteristiche zona:

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

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

L'unità immobiliare in oggetto, un capannone industriale con ampia area esterna, dista circa 1500 metri dalla SP 1 raggiungibile con viabilità secondaria attraverso la frazione di Oltrona al Lago, si specifica che per raggiungere il complesso sono presenti alcune strade con calibro ristretto, circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8.

La zona circostante è caratterizzata da edifici industriali; esternamente l'unità di presenta in buone condizioni generali e a vista non necessita di interventi di manutenzione.

Area urbanistica:

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi su cui è ubicato l'accesso indipendente rispetto a tutto il resto del complesso in cui è situato l'accesso carraio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. **STATO DI POSSESSO:**

Lotto 001

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 l'immobile è risultato ancora in utilizzo da parte di [REDACTED] ma in fase di liberazione ed è

utilizzabile con attività di produzione e magazzino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.
- 4.1.5 Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale : SI

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - Decreto ingiuntivo:

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Nulla osta pratica edilizia 33/2999 del 31/07/1958 per costruzione di portico in ampliamento di fabbricato industriale
- Nulla osta pratica edilizia n. 13/59 prot. 617 del 14/02/1959 per costruzione di fabbricato da adibirsi a Magazzino
- Nulla osta pratica edilizia n. 69 prot. 3701 del 06/10/1959 per costruzione di capannone industriale
- Licenza edilizia del 30/03/1966 pratica ed. n. 6/1996 per costruzione di casa urbana ad uso uffici e portineria
- Nulla osta del 04/08/1967 n. 31/67 prot. 1731 per ampliamento edificio industriale esistente
- Permesso di abitabilità del 25/02/1969 legato alla pratica 6/1996
- Concessione edilizia del 06/06/1969 prot. 1368 per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia del 22/02/1973 prot. 625 per costruzione di recinzione
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 42/73 per costruzione di edificio industriale in ampliamento
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 43/73
- Nulla osta del 19/09/1973 n. 516 P.E. 75/73 per ampliamento palazzina uffici
- Permesso di abitabilità del 05/02/1975 legato alla pratica 75/73
- Autorizzazione edilizia prot. 1464 del 25/06/1975 per costruzione di muro di cinta
- Concessione edilizia prot. 1199 P.E. 24 del 29/04/1976 per ristrutturazione di portico esistente
- Concessione edilizia del 25/10/1977 Prot. 3047 P.E. 69 per costruzione di una serra
- Concessione edilizia del 16/10/1978 n. 3657 P.E. 39/79 per costruzione di volume tecnico
- Concessione edilizia del 02/04/1976 per costruzione di edificio industriale
- Autorizzazione edilizia del 05/04/1976 per spostamenti di serra
- Concessione edilizia del 28/07/1980 prot. 3490 per sistemazione piazzale e costruzione di plinti interrati
- Concessione edilizia del 06/10/1980 n. 44/0 P.E. 54/79 per variante in corso d'opera
- Concessione edilizia del 21/10/1980 n. 50 P.E. 71/79 per costruzione di edificio industriale
- Concessione edilizia del 09/04/1981 n. 24/81 per variante in corso d'opera edificio industriale
- Concessione edilizia del 23/06/1971 prot. 2521 per costruzione di

recinzione con cancello carraio

- Autorizzazione edilizia del 25/03/1982 prot. 1204 per realizzazione di opere manutentive al fabbricato di Via Alioli e Sassi ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 30/03/1982 prot.1249 per rifacimento copertura
- Richiesta di agibilità del 18/01/1983 relativo al nullaosta n. 42/73 del 26/06/1973
- Richiesta licenza di agibilità del 8/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 16 del 02/04/1979 ed alla concessione edilizia n. 44/80 P.E. 54/79 del 06/10/1980
- Richiesta licenza di Abitabilità del 18/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 50 del 21/10/1980 e concessione edilizia n. 24 del 09/04/1981
- Autorizzazione edilizia prot. 6841 del 31/01/1986 per formazione di parcheggio e recinzione
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 39 P.E. 19/86 per costruzione di capannone industriale
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 54 P.E. 19/86 per costruzione di fabbricato ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 12/01/1987 pero, 5291 per ampliamento area di parcheggio e posa in opera di tettoia provvisoria
- Concessione edilizia del 22/01/1987 n. 2 prot. 6603, variante alla concessione edilizia n. 36 P.E. 19/86 del 03/06/1986
- Concessione edilizia n. 37 P.E. 19/86 del 05/06/1987 variante alla concessione edilizia n. 54/86
- Autorizzazione edilizia del 26/05/1988 prot. 2752 per sostituzione pannelli recinzione esistente con lastre in ferro lungo la Via Alioli e Sassi
- Concessione edilizia del 25/05/1988 progetto tettoia antistante officina Piano seminterrato
- Certificato di Agibilità del 12/07/1988 legato alla concessione edilizia n. 39 p.e. 19/86 del 03/06/1986 ed alla concessione edilizia n. 2 prot. 6603 P.E. 19/86 del 22/01/1987
- Autorizzazione edilizia prot. 4161 del 22/07/1988 per variante ad ampliamento edificio industriale
- Concessione edilizia n. 52 P.E. 49/86 del 23/07/1988 variante alla C.E. 54/86
- Concessione edilizia n. 49 P.E. 19/6 del 20/06/1989 variante al progetto per deposito seminterrato
- Concessione edilizia del 10/12/1990 n. 137 prot. 4542 P.E. 19/86 per realizzazione di deposito di bombole esterne
- Concessione edilizia del 18/03/1991 n. 24 P.E. 19/86 per ampliamento cabina ENEL
- Autorizzazione edilizia del 13/04/1994 per consolidamento sponda sinistra torrente di Voltorre
- Autorizzazione edilizia del 19/04/1994 prot. 5387/6247 per ampliamento parcheggio
- Autorizzazione edilizia del 03/06/1994 prot. 5950/9101 per variante in corso d'opera a progetto di ampliamento parcheggio dipendenti

- Concessione edilizia del 04/04/1995 n. 28/95 per ripristino muro di recinzione esistente
- Concessione edilizia del 21/01/1997 n. 07/97 P.E. E/96/0067 per costruzione di due capannoni ad uso officina e deposito
- Concessione edilizia del 06/10/1997 n. 84/97 P.E. E/96/0067/0001 per variante ampliamento Capannone
- Concessione edilizia del 22/10/1997 n. 1281 P.E. A/97/0176
- Concessione edilizia del 12/03/1998 A/97/0176 completamento recinzione
- Concessione edilizia del 09/04/198 n. 6132 P.E. E/96/0067/0002
- Concessione edilizia del 31/05/198 P.E. E/95/0001
- DIA del 03/08/1998 n. D/98/0062 prot. 1537 per rifacimento di copertura fabbricati industriali A e B
- Concessione edilizia del 20/08/1998 n. 59/98 P.E. E/96/0067/0002 per variante al fabbricato ad uso deposito
- Concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98 per costruzione di cabina elettrica e modifica di cabina elettrica esistente
- Autorizzazione edilizia del 15/01/1999 n. F/98/0021 per allacciamento alla fognatura in Via Muro
- DIA del 02/03/1999 n. D/99/0006 prot. 4006 per rifacimento copertura fabbricato C
- Concessione edilizia del 15/03/1999 n. 30/99 P.E. E/96/0067/003 del 15/03/1999 variante progetto a capannone industriale
- Concessione edilizia n. 68/99 del 07/09/1999 per costruzione di tettoia
- Richiesta agibilità del 11/10/2000 relativa alla concessione edilizia n. 07/97 del 21/01/1997, concessione edilizia n. 84/97 del 06/10/1997, concessione edilizia n. 29/98 del 20/08/1998, concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98, Concessione edilizia n. 30/99 del 15/09/1999
- Autorizzazione edilizia n. 257 prot. 7183 P.E. A/01-0051 del 09/04/2001
- Concessione edilizia del 25/11/2001 P.E. E/98/0062
- DIA n. 21/2008 prot. 2128 del 14/02/2008 per posta impianto di raffreddamento macchine reparto stampaggio
- DIA n. 54/2008 prot. 4597 del 14/04/2008 per modifiche interne e realizzazione spogliatoi e servizi palazzina uffici, ristrutturazione servizi igienici in aree dell'officina meccanica
- DIA del 04/09/2008 n. 154/2008 prot. 10116 per modifiche porta impianto di raffreddamento
- Comunicazione esecuzione interventi edilizi del 03/06/2013 spostamento rei fognarie e elettrica interrata con rimozione di marciapiede
- SCIA del 05/09/2013 n. 21/2013 del 05/09/2013 opere di consolidamento terreno
- Permesso di costruire del 19/09/2013 n. 18 per ampliamento unità produttiva stamperia
- DIA del 12/01/2016 n. 463 per costruzione di locali lavaggio stampi
- CILA del 05/09/2016 P.E. 12284/2016 Rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto

- CILA in edilizia libera del 04/10/2016 per costruzione collegamento carraio
- Permesso di costruire in sanatoria del 07/04/2017 pratica n. 215/00045/PDC per modifiche alle aperture
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 04/10/2017 Prot. 14949 P.E. 28/2017 per rifacimento pavimento industriale e manutenzione impianto elettrico
- Certificato di agibilità del 06/12/2017 Prot. 15415/18357 legato al PDC n. 18 del 16/09/2013
- SCIA del 06/07/2018 Prot. N. 11122 per sostituzione serramenti
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 20/07/2018 legata alla DIA n. 463 del 12/01/2016
- SCIA del 04/12/2018
- Permesso di Costruire del 17/02/2020 n. 2019/00050/PDC Prot. 3049 per costruzione di tettoia metallica accostato a capannone esistente
- SCIA del 01/06/2021 variante al PDC 2019/00050/PDC Prot. 3049

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (19/12/2024) l'immobile in oggetto risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente.

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

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso forestieria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo

lo 8;

- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.I), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta. In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
 - ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente Comma

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

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

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

e comunque secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è una porzione di capannone industriale su unico livello con annessa area magazzino al piano interrato non collegato internamente.

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

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo industriale.

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

L'unità in oggetto a vista non necessita di interventi per essere

utilizzata.

H. interna piano terra: 9.03 m:

H interna zona piano seminterrato 4 m;

L'unità sviluppa una superficie londa commerciale parametrizzata di mq 1141 al piano terra e di circa 338 al piano interrato con un'area esterna di 4479 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	con tegoli in C.A.P..
<i>Pareti (interne):</i>	tinteggiate in CAP
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle H. 2,10 in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica, nella zona uffici Aree produttive: Battuto di cemento Aree esterne asfalto Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente alluminio; condizioni: buone protezione: nessuna Portoni di accesso sezionali in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tamburato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia in parte a vista condizioni: a semplice vista a norma., Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: aree in cui è previsto l'obbligo di acqua sanitaria
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo con caldaia condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
Condizionamento:	Assente
Fotovoltaico:	Assente
Antincendio:	A vista non presente
Allarme (impianto):	Non rilevato
Citofono (impianto):	presente
Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata in calcestruzzo (finitura pannelli in CAP
Ascensore (impianto):	Non presente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>buono</u>
<u>Stato di conservazione esterno:</u>	<u>buono</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" della porzione di capannone, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 12.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Nel formulare la valutazione si è optato per l'utilizzo del metodo del costo o Cost Approach più idoneo alla tipologia di immobile che è oggetto della presente relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale dei beni definibile come buono si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 1.190.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale di manutenzione -10% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 12).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato a solo scopo indicativo:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo del Coast Approach, si specifica che sono stati adottati valori diversi a seconda della destinazione e dello stato di manutenzione complessivo della porzione di fabbricato, per le specifiche si rimanda all'allegato 12 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI subalterno 502 (parte)

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI	Valore Complessivo
OPIFICIO / deposito	1.070.00,00

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 002

Via Via Alioli e Sassi 9 – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 2 mappale 1113 sub 103-104-504

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di edificio a carattere residenziale inserito complesso industriale ma con carattere di completa indipendenza identificato come Lotto 2 nella scheda Planimetrica in allegato 11 articolato su due livelli (terra e primo) ampia area esterna a giardino e fabbricato ad uso porticato nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione di Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente e diretto dalla Via Alioli e Sassi al civico 9.

Identificativo LOTTO 2.

UNITA' 1 composta da n° 3 edifici/unità catastali

1. **Residenza [A/3] sita in Via Alioli e Sassi n° 9 – 21026 Gavirate**
2. **Autorimessa [C/6] sita in Via Alioli e Sassi n° 9 – 21026 Gavirate**
3. **Porticato [C/7] sito in Via Alili e Sassi n° 9 – 21026 Gavirate**

Unità immobiliare articolata su due livelli (piano seminterrato e terra) con annessa area pertinenziale a giardino, area esterna con porticato e autorimessa.

1. L'unità residenziale è così articolata: al Piano terra: cantina, sgomberi scala interna di collegamento; al Piano Primo: soggiorno, 2 camere, ripostiglio, bagno, balconi esterni.
2. Autorimessa al piano terra collegata con i locali di sgombero
3. Porticato esterno in ampio giardino con chiusure esterne in legno.

Descrizione:

LOTTO 2

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

1. **Residenza:** unità identificata catastalmente al foglio OL/2 Particella 1113; sub 103; categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale mq 138; superficie catastale totale escluse aree esterne 136 mq; rendita € 328,98;
2. **Autorimessa:** unità identificata catastalmente al foglio OL/2 Particella 1113; sub 104; categoria C/6; classe 8; consistenza 21 mq; superficie catastale totale mq 26; rendita € 41,21;

3. Porticato: unità identificata catastalmente al foglio OL/2 Particella 1113; sub 504; categoria C/; classe 8; consistenza 30 mq; superficie catastale totale mq 72; rendita € 40,28;

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED];

Sarà necessario procedere alla presentazione di pratica comunale in sanatoria per sistemazione interna diversa rispetto allo stato di fatto alla presentazione di elaborato planimetrico limitato al lotto 2 e di nuova scheda catastale che comprenda area a giardino.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla Planimetria foglio 9 della scheda planimetrica sezione OL foglio 2 mappale 1113 subalterno 103, scheda catastale presentata risalente alla data del 22/10/1993 per lievi modifiche alla partizione interna degli ambienti.

2. RESIDENZA [A/3] sito in Via Alioli e Sassi 9 – Gavirate – 21026

Caratteristiche zona:

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

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

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

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

Area urbanistica:

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del

comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi su cui è ubicato l'accesso indipendente al fabbricato con cancello pedonale e carraio rispetto a tutto il resto del complesso.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 l'immobile è risultato occupato come residenza principale da [REDACTED] ma in fase di liberazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.1.5 Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale : SI

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - Decreto ingiuntivo:

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

In merito al fabbricato in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie dedicate ma si precisa che il fabbricato fa parte del complesso di [REDACTED] di cui sono state reperite le pratiche che seguono.

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

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

- Nulla osta pratica edilizia 33/2999 del 31/07/1958 per costruzione di portico in ampliamento di fabbricato industriale
- Nulla osta pratica edilizia n. 13/59 prot. 617 del 14/02/1959 per costruzione di fabbricato da adibirsi a Magazzino
- Nulla osta pratica edilizia n. 69 prot. 3701 del 06/10/1959 per costruzione di capannone industriale
- Licenza edilizia del 30/03/1966 pratica ed. n. 6/1996 per costruzione di casa urbana ad uso uffici e portineria
- Nulla osta del 04/08/1967 n. 31/67 prot. 1731 per ampliamento edificio industriale esistente
- Permesso di abitabilità del 25/02/1969 legato alla pratica 6/1996
- Concessione edilizia del 06/06/1969 prot. 1368 per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia del 22/02/1973 prot. 625 per costruzione di recinzione
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 42/73 per costruzione di edificio industriale in ampliamento
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 43/73

- Nulla osta del 19/09/1973 n. 516 P.E. 75/73 per ampliamento palazzina uffici
- Permesso di abitabilità del 05/02/1975 legato alla pratica 75/73
- Autorizzazione edilizia prot. 1464 del 25/06/1975 per costruzione di muro di cinta
- Concessione edilizia prot. 1199 P.E. 24 del 29/04/1976 per ristrutturazione di portico esistente
- Concessione edilizia del 25/10/1977 Prot. 3047 P.E. 69 per costruzione di una serra
- Concessione edilizia del 16/10/1978 n. 3657 P.E. 39/79 per costruzione di volume tecnico
- Concessione edilizia del 02/04/1976 per costruzione di edificio industriale
- Autorizzazione edilizia del 05/04/1976 per spostamenti di serra
- Concessione edilizia del 28/07/1980 prot. 3490 per sistemazione piazzale e costruzione di plinti interrati
- Concessione edilizia del 06/10/1980 n. 44/0 P.E. 54/79 per variante in corso d'opera
- Concessione edilizia del 21/10/1980 n. 50 P.E. 71/79 per costruzione di edificio industriale
- Concessione edilizia del 09/04/1981 n. 24/81 per variante in corso d'opera edificio industriale
- Concessione edilizia del 23/06/1971 prot. 2521 per costruzione di recinzione con cancello carraio
- Autorizzazione edilizia del 25/03/1982 prot. 1204 per realizzazione di opere manutentive al fabbricato di Via Alioli e Sassi ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 30/03/1982 prot. 1249 per rifacimento copertura
- Richiesta di agibilità del 18/01/1983 relativo al nullaosta n. 42/73 del 26/06/1973
- Richiesta licenza di agibilità del 8/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 16 del 02/04/1979 ed alla concessione edilizia n. 44/80 P.E. 54/79 del 06/10/1980
- Richiesta licenza di Abitabilità del 18/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 50 del 21/10/1980 e concessione edilizia n. 24 del 09/04/1981
- Autorizzazione edilizia prot. 6841 del 31/01/1986 per formazione di parcheggio e recinzione
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 39 P.E. 19/86 per costruzione di capannone industriale
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 54 P.E. 19/86 per costruzione di fabbricato ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 12/01/1987 pero, 5291 per ampliamento area di parcheggio e posa in opera di tettoia provvisoria
- Concessione edilizia del 22/01/1987 n. 2 prot. 6603, variante alla concessione edilizia n. 36 P.E. 19/86 del 03/06/1986
- Concessione edilizia n. 37 P.E. 19/86 del 05/06/1987 variante alla concessione edilizia n. 54/86
- Autorizzazione edilizia del 26/05/1988 prot. 2752 per sostituzione

pannelli recinzione esistente con lastre in ferro lungo la Via Alioli e Sassi

- Concessione edilizia del 25/05/1988 progetto tettoia antistante officina Piano seminterrato
- Certificato di Agibilità del 12/07/1988 legato alla concessione edilizia n. 39 p.e. 19/86 del 03/06/1986 ed alla concessione edilizia n. 2 prot. 6603 P.E. 19/86 del 22/01/1987
- Autorizzazione edilizia prot. 4161 del 22/07/1988 per variante ad ampliamento edificio industriale
- Concessione edilizia n. 52 P.E. 49/86 del 23/07/1988 variante alla C.E. 54/86
- Concessione edilizia n. 49 P.E. 19/6 del 20/06/1989 variante al progetto per deposito seminterrato
- Concessione edilizia del 10/12/1990 n. 137 prot. 4542 P.E. 19/86 per realizzazione di deposito di bombole esterne
- Concessione edilizia del 18/03/1991 n. 24 P.E. 19/86 per ampliamento cabina ENEL
- Autorizzazione edilizia del 13/04/1994 per consolidamento sponda sinistra torrente di Voltorre
- Autorizzazione edilizia del 19/04/1994 prot. 5387/6247 per ampliamento parcheggio
- Autorizzazione edilizia del 03/06/1994 prot. 5950/9101 per variante in corso d'opera a progetto di ampliamento parcheggio dipendenti
- Concessione edilizia del 04/04/1995 n. 28/95 per ripristino muro di recinzione esistente
- Concessione edilizia del 21/01/1997 n. 07/97 P.E. E/96/0067 per costruzione di due capannoni ad uso officina e deposito
- Concessione edilizia del 06/10/1997 n. 84/97 P.E. E/96/0067/0001 per variante ampliamento Capannone
- Concessione edilizia del 22/10/1997 n. 1281 P.E. A/97/0176
- Concessione edilizia del 12/03/1998 A/97/0176 completamento recinzione
- Concessione edilizia del 09/04/1998 n. 6132 P.E. E/96/0067/0002
- Concessione edilizia del 31/05/1998 P.E. E/95/0001
- DIA del 03/08/1998 n. D/98/0062 prot. 1537 per rifacimento di copertura fabbricati industriali A e B
- Concessione edilizia del 20/08/1998 n. 59/98 P.E. E/96/0067/0002 per variante al fabbricato ad uso deposito
- Concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98 per costruzione di cabina elettrica e modifica di cabina elettrica esistente
- Autorizzazione edilizia del 15/01/1999 n. F/98/0021 per allacciamento alla fognatura in Via Muro
- DIA del 02/03/1999 n. D/99/0006 prot. 4006 per rifacimento copertura fabbricato C
- Concessione edilizia del 15/03/1999 n. 30/99 P.E. E/96/0067/003 del 15/03/1999 variante progetto a capannone industriale
- Concessione edilizia n. 68/99 del 07/09/1999 per costruzione di tettoia
- Richiesta agibilità del 11/10/2000 relativa alla concessione edilizia

n. 07/97 del 21/01/1997, concessione edilizia n. 84/97 del 06/10/1997, concessione edilizia n. 29/98 del 20/08/1998, concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98, Concessione edilizia n. 30/99 del 15/09/1999

- Autorizzazione edilizia n. 257 prot. 7183 P.E. A/01-0051 del 09/04/2001
- Concessione edilizia del 25/11/2001 P.E. E/98/0062
- DIA n. 21/2008 prot. 2128 del 14/02/2008 per posta impianto di raffreddamento macchine reparto stampaggio
- DIA n. 54/2008 prot. 4597 del 14/04/2008 per modifiche interne e realizzazione spogliatoi e servizi palazzina uffici, ristrutturazione servizi igienici in aree dell'officina meccanica
- DIA del 04/09/2008 n. 154/2008 prot. 10116 per modifiche porta impianto di raffreddamento
- Comunicazione esecuzione interventi edilizi del 03/06/2013 spostamento rei fognarie e elettrica interrata con rimozione di marciapiede
- SCIA del 05/09/2013 n. 21/2013 del 05/09/2013 opere di consolidamento terreno
- Permesso di costruire del 19/09/2013 n. 18 per ampliamento unità produttiva stamperia
- DIA del 12/01/2016 n. 463 per costruzione di locali lavaggio stampi
- CILA del 05/09/2016 P.E. 12284/2016 Rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto
- CILA in edilizia libera del 04/10/2016 per costruzione collegamento carraio
- Permesso di costruire in sanatoria del 07/04/2017 pratica n. 215/00045/PDC per modifiche alle aperture
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 04/10/2017 Prot. 14949 P.E. 28/2017 per rifacimento pavimento industriale e manutenzione impianto elettrico
- Certificato di agibilità del 06/12/2017 Prot. 15415/18357 legato al PDC n. 18 del 16/09/2013
- SCIA del 06/07/2018 Prot. N. 11122 per sostituzione serramenti
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 20/07/2018 legata alla DIA n. 463 del 12/01/2016
- SCIA del 04/12/2018
- Permesso di Costruire del 17/02/2020 n. 2019/00050/PDC Prot. 3049 per costruzione di tettoia metallica accostato a capannone esistente
- SCIA del 01/06/2021 variante al PDC 2019/00050/PDC Prot. 3049

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

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

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

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie linda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso forestieria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
 - le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;
 - le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
 - le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
 - i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
 - le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8;
 - le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
 - gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta. In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
 - ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente Comma
- L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:
- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,65 mq/mq
 - altezza massima degli edifici H = 12,0014,00 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
 - indice di copertura IC = 50%
 - superficie a verde minima Ve min = 0,10 mq/mq
- Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di su-

perficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonchè il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

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

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

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è una villetta unifamiliare con annessa area di giardino pertinenziale e in fabbricato staccato ma direttamente collegato tramite il giardino un porticato in cui sono presenti chiusure alle pareti esterne.

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

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

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

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

- Unità residenziale (sub 103)

H. interna piano terra: 2.41 m:

H interna zona piano primo: 2.96 m;

- Unità ad uso autorimessa (sub 104)

H. interna piano terra: 2.41 m:

- Unità ad uso porticato/tettoia (sub 504)

H. interna piano terra: 2,95 m:

L'unità sviluppa una superficie londa commerciale parametrizzata di mq 188 oltre a tettoia esterna di 17 mq per una superficie commerciale totale di 205 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta con materiali e finiture di discreta fattura ed

adeguati alla destinazione d'uso attuale.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in laterizio intonacato
<i>Pareti (interne):</i>	in laterizio tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle H. 2,10 in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica, in battuto di cemento nell'autorimessa e nel porticato Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno condizioni: discrete protezione: tapparelle in legno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserto in vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia in parte a vista condizioni: a semplice vista a norma ma è necessaria verifica, Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: in tutte le aree in cui è previsto l'obbligo di acqua sanitaria
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con caldaia condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Condizionamento:</i>	Assente
<i>Fotovoltaico:</i>	Assente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non rilevato
<i>Citofono (impianto):</i>	presente

Facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):

Facciata intonacata e tinteggiata

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del
bene: discreto

Stato di conservazione esterno: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale", è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 13.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

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

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

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale dei beni definibile come buono si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 270.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale di manutenzione -10% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 13).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

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

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il

seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo del Coast Approach, si specifica che sono stati adottati valori diversi a seconda della destinazione e dello stato di manutenzione complessivo della porzione di fabbricato, per le specifiche si rimanda all'allegato 13 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI civico 9 subalterni 103 – 104 – 504

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI n° 9	Valore Complessivo
RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA E CORPO STACCATO USO TETTOIA	240.000,00

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 003

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

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Identificativo LOTTO 3.

UNITA' 1

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

Unità immobiliare articolata su tre livelli (piano terra, primo, sottotetto agibile non abitabile) con annessa area pertinenziale a giardino.,.

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

Descrizione:

LOTTO 3

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

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

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED];

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

Informazioni in merito alla conformità catastale:

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

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

Caratteristiche zona:

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

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

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

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

Area urbanistica:

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

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 003

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.1.5 Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale : SI

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 **Iscrizioni:**

NESSUNA

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - **Decreto ingiuntivo:**

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

- Nulla osta pratica edilizia 33/2999 del 31/07/1958 per costruzione di portico in ampliamento di fabbricato industriale
- Nulla osta pratica edilizia n. 13/59 prot. 617 del 14/02/1959 per costruzione di fabbricato da adibirsi a Magazzino
- Nulla osta pratica edilizia n. 69 prot. 3701 del 06/10/1959 per costruzione di capannone industriale
- Licenza edilizia del 30/03/1966 pratica ed. n. 6/1996 per costruzione di casa urbana ad uso uffici e portineria
- Nulla osta del 04/08/1967 n. 31/67 prot. 1731 per ampliamento edificio industriale esistente
- Permesso di abitabilità del 25/02/1969 legato alla pratica 6/1996
- Concessione edilizia del 06/06/1969 prot. 1368 per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia del 22/02/1973 prot. 625 per costruzione di recinzione
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 42/73 per costruzione di edificio industriale in ampliamento
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 43/73
- Nulla osta del 19/09/1973 n. 516 P.E. 75/73 per ampliamento palazzina uffici
- Permesso di abitabilità del 05/02/1975 legato alla pratica 75/73
- Autorizzazione edilizia prot. 1464 del 25/06/1975 per costruzione di muro di cinta
- Concessione edilizia prot. 1199 P.E. 24 del 29/04/1976 per ristrutturazione di portico esistente
- Concessione edilizia del 25/10/1977 Prot. 3047 P.E. 69 per costruzione di una serra
- Concessione edilizia del 16/10/1978 n. 3657 P.E. 39/79 per costruzione di volume tecnico
- Concessione edilizia del 02/04/1976 per costruzione di edificio

industriale

- Autorizzazione edilizia del 05/04/1976 per spostamenti di serra
- Concessione edilizia del 28/07/1980 prot. 3490 per sistemazione piazzale e costruzione di plinti interrati
- Concessione edilizia del 06/10/1980 n. 44/0 P.E. 54/79 per variante in corso d'opera
- Concessione edilizia del 21/10/1980 n. 50 P.E. 71/79 per costruzione di edificio industriale
- Concessione edilizia del 09/04/1981 n. 24/81 per variante in corso d'opera edificio industriale
- Concessione edilizia del 23/06/1971 prot. 2521 per costruzione di recinzione con cancello carraio
- Autorizzazione edilizia del 25/03/1982 prot. 1204 per realizzazione di opere manutentive al fabbricato di Via Alioli e Sassi ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 30/03/1982 prot. 1249 per rifacimento copertura
- Richiesta di agibilità del 18/01/1983 relativo al nullaosta n. 42/73 del 26/06/1973
- Richiesta licenza di agibilità del 8/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 16 del 02/04/1979 ed alla concessione edilizia n. 44/80 P.E. 54/79 del 06/10/1980
- Richiesta licenza di Abitabilità del 18/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 50 del 21/10/1980 e concessione edilizia n. 24 del 09/04/1981
- Autorizzazione edilizia prot. 6841 del 31/01/1986 per formazione di parcheggio e recinzione
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 39 P.E. 19/86 per costruzione di capannone industriale
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 54 P.E. 19/86 per costruzione di fabbricato ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 12/01/1987 pero, 5291 per ampliamento area di parcheggio e posa in opera di tettoia provvisoria
- Concessione edilizia del 22/01/1987 n. 2 prot. 6603, variante alla concessione edilizia n. 36 P.E. 19/86 del 03/06/1986
- Concessione edilizia n. 37 P.E. 19/86 del 05/06/1987 variante alla concessione edilizia n. 54/86
- Autorizzazione edilizia del 26/05/1988 prot. 2752 per sostituzione pannelli recinzione esistente con lastre in ferro lungo la Via Alioli e Sassi
- Concessione edilizia del 25/05/1988 progetto tettoia antistante officina Piano seminterrato
- Certificato di Agibilità del 12/07/1988 legato alla concessione edilizia n. 39 p.e. 19/86 del 03/06/1986 ed alla concessione edilizia n. 2 prot. 6603 P.E. 19/86 del 22/01/1987
- Autorizzazione edilizia prot. 4161 del 22/07/1988 per variante ad ampliamento edificio industriale
- Concessione edilizia n. 52 P.E. 49/86 del 23/07/1988 variante alla C.E. 54/86
- Concessione edilizia n. 49 P.E. 19/6 del 20/06/1989 variante al

progetto per deposito seminterrato

- Concessione edilizia del 10/12/1990 n. 137 prot. 4542 P.E. 19/86 per realizzazione di deposito di bombole esterne
- Concessione edilizia del 18/03/1991 n. 24 P.E. 19/86 per ampliamento cabina ENEL
- Autorizzazione edilizia del 13/04/1994 per consolidamento sponda sinistra torrente di Voltorre
- Autorizzazione edilizia del 19/04/1994 prot. 5387/6247 per ampliamento parcheggio
- Autorizzazione edilizia del 03/06/1994 prot. 5950/9101 per variante in corso d'opera a progetto di ampliamento parcheggio dipendenti
- Concessione edilizia del 04/04/1995 n. 28/95 per ripristino muro di recinzione esistente
- Concessione edilizia del 21/01/1997 n. 07/97 P.E. E/96/0067 per costruzione di due capannoni ad uso officina e deposito
- Concessione edilizia del 06/10/1997 n. 84/97 P.E. E/96/0067/0001 per variante ampliamento Capannone
- Concessione edilizia del 22/10/1997 n. 1281 P.E. A/97/0176
- Concessione edilizia del 12/03/1998 A/97/0176 completamento recinzione
- Concessione edilizia del 09/04/1998 n. 6132 P.E. E/96/0067/0002
- Concessione edilizia del 31/05/1998 P.E. E/95/0001
- DIA del 03/08/1998 n. D/98/0062 prot. 1537 per rifacimento di copertura fabbricati industriali A e B
- Concessione edilizia del 20/08/1998 n. 59/98 P.E. E/96/0067/0002 per variante al fabbricato ad uso deposito
- Concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98 per costruzione di cabina elettrica e modifica di cabina elettrica esistente
- Autorizzazione edilizia del 15/01/1999 n. F/98/0021 per allacciamento alla fognatura in Via Muro
- DIA del 02/03/1999 n. D/99/0006 prot. 4006 per rifacimento copertura fabbricato C
- Concessione edilizia del 15/03/1999 n. 30/99 P.E. E/96/0067/003 del 15/03/1999 variante progetto a capannone industriale
- Concessione edilizia n. 68/99 del 07/09/1999 per costruzione di tettoia
- Richiesta agibilità del 11/10/2000 relativa alla concessione edilizia n. 07/97 del 21/01/1997, concessione edilizia n. 84/97 del 06/10/1997, concessione edilizia n. 29/98 del 20/08/1998, concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98, Concessione edilizia n. 30/99 del 15/09/1999
- Autorizzazione edilizia n. 257 prot. 7183 P.E. A/01-0051 del 09/04/2001
- Concessione edilizia del 25/11/2001 P.E. E/98/0062
- DIA n. 21/2008 prot. 2128 del 14/02/2008 per posta impianto di raffreddamento macchine reparto stampaggio
- DIA n. 54/2008 prot. 4597 del 14/04/2008 per modifiche interne e realizzazione spogliatoi e servizi palazzina uffici, ristrutturazione servizi igienici in aree dell'officina meccanica

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

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

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

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

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie linda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foreste-

ria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.

- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8;
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta. In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente Comma

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

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

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

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

Descrizione unità immobiliare

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

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

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

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

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

- Unità residenziale (sub 102)

H. interna piano terra: 3.19 m:

H interna zona piano primo: 3.00 m;

Sottotetto: non raggiungibile direttamente dall'unità misure varie

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

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Plafoni (componente edilizia): in laterizio intonacato

Pareti (interne): in laterizio tinteggiate

Rivestimento bagno (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle H. 2,10 in ceramica
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: pavimenti in ceramica /
marmette di cemento
Condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno vetro singolo
condizioni: discrete
protezione: persiane in legno

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale", è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 13.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

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

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

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale dei beni definibile come buono si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 180.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale di manutenzione -10% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 14).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più

probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

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

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

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

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI civico 7 subalterno 102

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

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 004 – Lotto 005

Via Via Alioli e Sassi – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 2 mappale 1113 sub 502 (porzione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione identificata come fabbricato A e B nella scheda Planimetria in allegato 11 articolato su più livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) con ampia area esterna di carico e scarico e ribalta laterale ubicato nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione dei Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente dal resto del complesso.

Identificativo LOTTO 4 – LOTTO 5.

UNITA' 1

Opificio [D/1] sita in Via Alioli e Sassi 1 - Gavirate - 21026

Unità immobiliare articolata su più livelli interni e su diversi piani di accesso utilizzata come stabilimento industriale su diversi fabbricato con più destinazioni, compresa anche unità ad uso residenziale utilizzata come portineria.

Descrizione:

LOTTO 4 – LOTTO 5

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

- Opificio: unità non identificata catastalmente e rappresentata in scheda catastale foglio 9 delle scheda foglio OL/2 part. 1113 sub 502;
- Unità ad uso residenziale per portineria identificata catastalmente al Fg. OL/2, mappale 1113, sub 503, classe 6 consistenza 4.5 vani, superficie totale mq 84, rendita 313.75;
- Fabbricato in fase di costruzione identificato al Fg. OL/2 particella 2333 categoria F/1 consistenza 50 mq.

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED];

Sarà necessario procedere a creazione di nuova scheda catastale stralciando il fabbricato dal subalterno 502 con annessione allo stesso di area esterna come rappresentato nell'allegato 11.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla Planimetria foglio 9 della scheda planimetrica sezione OL foglio 2 mappale 1113 subalterno 502, e sezione OL foglio 2 mappale 1113 subalterno 503 schede catastali risalenti e presentate in data del 04/05/2021

2. OPIFICIO [D/1] sito in Via Alioli e Sassi – Gavirate – 21026

Caratteristiche zona:

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

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

L'unità immobiliare in oggetto, un capannone industriale con ampia area esterna, dista circa 1500 metri dalla SP 1 raggiungibile con viabilità secondaria attraverso il la frazione di Oltrona al Lago, si specifica che per raggiungere il complesso sono presenti alcune strade con calibro ristretto, circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8.

La zona circostante è caratterizzata da edifici industriali; esternamente l'unità di presenta in discrete condizioni generali e a vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 004 – Lotto 005

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 l'immobile è risultato ancora in utilizzo da parte di [REDACTED] ma in fase di liberazione ed è utilizzabile con attività di produzione, di magazzino, ampia area uffici e area mensa e spogliatoi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.
- 4.1.5 *Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale :* SI

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

NESSUNA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - *Decreto ingiuntivo:*

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

[REDACTED];

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Nulla osta pratica edilizia 33/2999 del 31/07/1958 per costruzione di portico in ampliamento di fabbricato industriale
- Nulla osta pratica edilizia n. 13/59 prot. 617 del 14/02/1959 per costruzione di fabbricato da adibirsi a Magazzino
- Nulla osta pratica edilizia n. 69 prot. 3701 del 06/10/1959 per costruzione di capannone industriale
- Licenza edilizia del 30/03/1966 pratica ed. n. 6/1996 per costruzione di casa urbana ad uso uffici e portineria
- Nulla osta del 04/08/1967 n. 31/67 prot. 1731 per ampliamento edificio industriale esistente
- Permesso di abitabilità del 25/02/1969 legato alla pratica 6/1996
- Concessione edilizia del 06/06/1969 prot. 1368 per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia del 22/02/1973 prot. 625 per costruzione di recinzione
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 42/73 per costruzione di edificio industriale in ampliamento
- Nulla osta del 26/06/1973 n. 43/73
- Nulla osta del 19/09/1973 n. 516 P.E. 75/73 per ampliamento palazzina uffici
- Permesso di abitabilità del 05/02/1975 legato alla pratica 75/73
- Autorizzazione edilizia prot. 1464 del 25/06/1975 per costruzione di muro di cinta
- Concessione edilizia prot. 1199 P.E. 24 del 29/04/1976 per ristrutturazione di portico esistente
- Concessione edilizia del 25/10/1977 Prot. 3047 P.E. 69 per costruzione di una serra
- Concessione edilizia del 16/10/1978 n. 3657 P.E. 39/79 per costruzione di volume tecnico
- Concessione edilizia del 02/04/1976 per costruzione di edificio industriale
- Autorizzazione edilizia del 05/04/1976 per spostamenti di serra
- Concessione edilizia del 28/07/1980 prot. 3490 per sistemazione piazzale e costruzione di plinti interrati

- Concessione edilizia del 06/10/1980 n. 44/0 P.E. 54/79 per variante in corso d'opera
- Concessione edilizia del 21/10/1980 n. 50 P.E. 71/79 per costruzione di edificio industriale
- Concessione edilizia del 09/04/1981 n. 24/81 per variante in corso d'opera edificio industriale
- Concessione edilizia del 23/06/1971 prot. 2521 per costruzione di recinzione con cancello carraio
- Autorizzazione edilizia del 25/03/1982 prot. 1204 per realizzazione di opere manutentive al fabbricato di Via Alioli e Sassi ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 30/03/1982 prot. 1249 per rifacimento copertura
- Richiesta di agibilità del 18/01/1983 relativo al nullaosta n. 42/73 del 26/06/1973
- Richiesta licenza di agibilità del 8/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 16 del 02/04/1979 ed alla concessione edilizia n. 44/80 P.E. 54/79 del 06/10/1980
- Richiesta licenza di Abitabilità del 18/01/1983 relativo alla concessione edilizia n. 50 del 21/10/1980 e concessione edilizia n. 24 del 09/04/1981
- Autorizzazione edilizia prot. 6841 del 31/01/1986 per formazione di parcheggio e recinzione
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 39 P.E. 19/86 per costruzione di capannone industriale
- Concessione edilizia del 03/06/1986 n. 54 P.E. 19/86 per costruzione di fabbricato ad uso uffici
- Autorizzazione edilizia del 12/01/1987 pero, 5291 per ampliamento area di parcheggio e posa in opera di tettoia provvisoria
- Concessione edilizia del 22/01/1987 n. 2 prot. 6603, variante alla concessione edilizia n. 36 P.E. 19/86 del 03/06/1986
- Concessione edilizia n. 37 P.E. 19/86 del 05/06/1987 variante alla concessione edilizia n. 54/86
- Autorizzazione edilizia del 26/05/1988 prot. 2752 per sostituzione pannelli recinzione esistente con lastre in ferro lungo la Via Alioli e Sassi
- Concessione edilizia del 25/05/1988 progetto tettoia antistante officina Piano seminterrato
- Certificato di Agibilità del 12/07/1988 legato alla concessione edilizia n. 39 p.e. 19/86 del 03/06/1986 ed alla concessione edilizia n. 2 prot. 6603 P.E. 19/86 del 22/01/1987
- Autorizzazione edilizia prot. 4161 del 22/07/1988 per variante ad ampliamento edificio industriale
- Concessione edilizia n. 52 P.E. 49/86 del 23/07/1988 variante alla C.E. 54/86
- Concessione edilizia n. 49 P.E. 19/6 del 20/06/1989 variante al progetto per deposito seminterrato
- Concessione edilizia del 10/12/1990 n. 137 prot. 4542 P.E. 19/86 per realizzazione di deposito di bombole esterne
- Concessione edilizia del 18/03/1991 n. 24 P.E. 19/86 per ampliamento cabina ENEL

- Autorizzazione edilizia del 13/04/1994 per consolidamento sponda sinistra torrente di Voltorre
- Autorizzazione edilizia del 19/04/1994 prot. 5387/6247 per ampliamento parcheggio
- Autorizzazione edilizia del 03/06/1994 prot. 5950/9101 per variante in corso d'opera a progetto di ampliamento parcheggio dipendenti
- Concessione edilizia del 04/04/1995 n. 28/95 per ripristino muro di recinzione esistente
- Concessione edilizia del 21/01/1997 n. 07/97 P.E. E/96/0067 per costruzione di due capannoni ad uso officina e deposito
- Concessione edilizia del 06/10/1997 n. 84/97 P.E. E/96/0067/0001 per variante ampliamento Capannone
- Concessione edilizia del 22/10/1997 n. 1281 P.E. A/97/0176
- Concessione edilizia del 12/03/1998 A/97/0176 completamento recinzione
- Concessione edilizia del 09/04/1998 n. 6132 P.E. E/96/0067/0002
- Concessione edilizia del 31/05/1998 P.E. E/95/0001
- DIA del 03/08/1998 n. D/98/0062 prot. 1537 per rifacimento di copertura fabbricati industriali A e B
- Concessione edilizia del 20/08/1998 n. 59/98 P.E. E/96/0067/0002 per variante al fabbricato ad uso deposito
- Concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98 per costruzione di cabina elettrica e modifica di cabina elettrica esistente
- Autorizzazione edilizia del 15/01/1999 n. F/98/0021 per allacciamento alla fognatura in Via Muro
- DIA del 02/03/1999 n. D/99/0006 prot. 4006 per rifacimento copertura fabbricato C
- Concessione edilizia del 15/03/1999 n. 30/99 P.E. E/96/0067/003 del 15/03/1999 variante progetto a capannone industriale
- Concessione edilizia n. 68/99 del 07/09/1999 per costruzione di tettoia
- Richiesta agibilità del 11/10/2000 relativa alla concessione edilizia n. 07/97 del 21/01/1997, concessione edilizia n. 84/97 del 06/10/1997, concessione edilizia n. 29/98 del 20/08/1998, concessione edilizia del 13/11/1998 n. 85/98, Concessione edilizia n. 30/99 del 15/09/1999
- Autorizzazione edilizia n. 257 prot. 7183 P.E. A/01-0051 del 09/04/2001
- Concessione edilizia del 25/11/2001 P.E. E/98/0062
- DIA n. 21/2008 prot. 2128 del 14/02/2008 per posta impianto di raffreddamento macchine reparto stampaggio
- DIA n. 54/2008 prot. 4597 del 14/04/2008 per modifiche interne e realizzazione spogliatoi e servizi palazzina uffici, ristrutturazione servizi igienici in aree dell'officina meccanica
- DIA del 04/09/2008 n. 154/2008 prot. 10116 per modifiche porta impianto di raffreddamento
- Comunicazione esecuzione interventi edilizi del 03/06/2013 spostamento rei fognarie e elettrica interrata con rimozione di marciapiede

- SCIA del 05/09/2013 n. 21/2013 del 05/09/2013 opere di consolidamento terreno
- PerMESSO di costruire del 19/09/2013 n. 18 per ampliamento unità produttiva stamperia
- DIA del 12/01/2016 n. 463 per costruzione di locali lavaggio stampi
- CILA del 05/09/2016 P.E. 12284/2016 Rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto
- CILA in edilizia libera del 04/10/2016 per costruzione collegamento carraio
- PerMESSO di costruire in sanatoria del 07/04/2017 pratica n. 215/00045/PDC per modifiche alle aperture
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 04/10/2017 Prot. 14949 P.E. 28/2017 per rifacimento pavimento industriale e manutenzione impianto elettrico
- Certificato di agibilità del 06/12/2017 Prot. 15415/18357 legato al PDC n. 18 del 16/09/2013
- SCIA del 06/07/2018 Prot. N. 11122 per sostituzione serramenti
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 20/07/2018 legata alla DIA n. 463 del 12/01/2016
- SCIA del 04/12/2018
- PerMESSO di Costruire del 17/02/2020 n. 2019/00050/PDC Prot. 3049 per costruzione di tettoia metallica accostato a capannone esistente
- SCIA del 01/06/2021 variante al PDC 2019/00050/PDC Prot. 3049

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (19/12/2024) l'immobile in oggetto risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente.

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

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie londa (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso forestieria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.

- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;

- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), se-

condo i limiti fissati dal presente articolo;

- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8;
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta. In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente Comma

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

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

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

e comunque secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è una porzione di capannone industriale su più livelli livello con aree magazzino, aree produttive, aree uffici, aree a destinazioni varie e aree esterne tutte collegate da ampia area esterna utilizzabile come parcheggio e come deposito. Completa il lotto area a parcheggio in area antistante dirimpetto all'ingresso

— dell'ingresso al lotto in oggetto

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

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo industriale.

I fabbricati sono dotati di area esclusiva esterna destinata a area di manovra con possibilità di arrivare su quattro lati delle strutture ed eventuale possibilità di accesso diretto dalla Via Unione a sud della proprietà .

L'unità in oggetto a vista non necessita di interventi per essere utilizzata, fatti salvo piccoli interventi di adeguamenti igienico sanitari in alcune zone, mentre altre sono di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

Si specifica che l'impianto della rete antincendio presente allo stato attuale non risulta funzionante per presenza di una perdita in area non ben definita dell'anello principale di distribuzione.

H. interna piano terra: varie (vedasi schede ai fogli da 1 a 8 dell'allegato planimetrico del subalterno 502:

I fabbricati oggetto del presente lotto sviluppano una superficie londa commerciale parametrizzata di mq 17776 distribuiti su più livelli con un'area esterna complessiva di 12120 mq, a cui saranno da aggiungere 2578 mq per area destinata a parcheggi in lotto adiacente (vedasi allegato 10 e allegato 16).

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Plafoni (componente edilizia):	con tegoli in C.A.P. e muratura portante.
Pareti (interne):	tinteggiate
Rivestimenti bagni (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle H. 2,10 in ceramica condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimenti in ceramica, nella zona uffici, bagni, mensa, spogliatoi Aree produttive: Battuto di cemento Aree esterne asfalto Condizioni: discrete

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente alluminio; condizioni: buone protezione: nessuna Portoni di accesso sezionali in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tamburato e in alluminio condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia in parte a vista condizioni: a semplice vista a norma. , Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: aree in cui è previsto l'obbligo di acqua sanitaria
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con caldaia Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con caldaia condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Condizionamento:</i>	Assente
<i>Fotovoltaico:</i>	Assente
<i>Antincendio:</i>	A vista non presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non rilevato
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Impianto antincendio</i>	Presente ma non funzionante
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata in calcestruzzo (finitura pannelli in CAP
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>discreto</u>
<u><i>Stato di conservazione esterno:</i></u>	<u>discreto</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" delle porzioni di capannone, sono stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 15.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Nel formulare la valutazione dell' immobile si è optato per l'utilizzo del metodo del costo o Cost Approach più idoneo alla tipologia di immobile che è oggetto della presente relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento percentuale in base allo stato di manutenzione generale del bene.

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale dei beni definibile come buono si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 13.320.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale di manutenzione -10% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 15), cui sarà da aggiungere il valore del terreno adiacente con destinazione parcheggi .

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

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

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo del Coast Approach, si specifica che sono stati adottati valori diversi a seconda della destinazione e dello stato di manutenzione complessivo della porzione di fabbricato, per le specifiche si rimanda all'allegato 15 e 16.1 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI subalterno 502 (parte)

IMMOBILI IN VIA ALIOLI E SASSI SUB 502 (PORZIONE) E TERRENO IN VIA ALIOLI E SASSI	Valore Complessivo
OPIFICI / depositi/uffici, magazzini tettoie	11.990.000,00
TERRENO AD USO PARCHEGGI (considerata anche la capacità edificatoria presente)	188.000,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO (lotto 4 - Lotto 5)	12.178.000,00

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 6

Via Via Alioli e Sassi – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 9 mappale 2498 (porzione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione identificata di terreno identificato al casto terreni al mappale 2498 che dovrà essere frazionato nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione dei Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente lungo la Via Alioli e Sassi.

Identificativo LOTTO 6.

UNITA' 1

Terreno ad uso industriale ubicato in Via Alioli e Sassi – Gavirate - 21026

Porzione di terreno edificabile con destinazione d'uso industriale ed accesso dalla Via Alioli e Sassi attualmente utilizzato in parte come prato, in parte come parcheggio ad uso del complesso industriale della medesima proprietà.

Descrizione:

LOTTO 6

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

Terreno a edificabile a destinazione industriale con capacità edificatorie espressa in allegato 16 e 16.2.

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED];

Sarà necessario procedere a frazionamento del terreno del mappale 2498 con creazione di nuovo mappale come identificato alla scheda planimetria come allegati 9 e 10.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Trattasi di porzione di terreno da frazionare non possibile stabilire la conformità catastale se non con rilievo piano altimetrico da effettuare per il frazionamento dello stesso.

2. Terreno edificabile porzione del mappale 2498 sito in Via Alioli e Sassi – Gavirate – 21026

Caratteristiche zona:

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

Il terreno in oggetto è raggiungibile con viabilità secondaria attraverso il la frazione di Oltrona al Lago, si specifica che per raggiungere il lotto sono presenti alcune strade con calibro ristretto, circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8.

La zona circostante è caratterizzata da edifici industriali; esternamente l'unità di presenta in discrete condizioni generali e a vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi cu cui è ubicato l'accesso indipendente rispetto alla rimante parte del mappale 2498 . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 006

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 il lotto era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.1.5 *Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale :* SI

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

NESSUNA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - *Decreto ingiuntivo:*

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

[REDAZIONE]

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 3).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti pratiche edilizie

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Allo stato attuale non risulta presente nessun edificio edificato sull'area

L'area secondo il vigente PGT del Comune di Gavirate adattato il 01/04/2019 con delibera del Consiglio comunale n. 17 risulta azzo-

nato in: Ambiti a prevalente destinazione produttiva manifatturiera

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

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

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

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

dalle presenti norme.

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

L'edificazione sarà da realizzarsi secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).

Descrizione unità immobiliare

Terreno pianeggiante a prato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" è stata ricavata dalle planimetrie urbanistiche in allegato 9-10. Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 16.1.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Nel formulare la valutazione del lotto si è optato per l'utilizzo del metodo della trasformazione del terreno considerando i costi di realizzazione di un nuovo fabbricato, gli ipotetici ricavi derivanti dalla vendita dello stesso al valore corrente di mercato per l'utilizzo urbanisticamente previsto aggiungendo tutti i costi/ricavi derivanti dalle operazioni connesse alla realizzazione / vendita di un fabbricato di tipo industriale.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando separatamente il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato, le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare.

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 178.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale del -5% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 16.2).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato a solo scopo indicativo:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo della trasformazione, per le specifiche si rimanda all'allegato 16.2 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI subalterno 502 (parte)

TERRENO edificabile IN VIA ALIOLI E SASSI	Valore Complessivo
TERRENO edificabile AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	169.000,00

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 7

Via Via Alioli e Sassi – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 9 mappale 2498 (porzione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione identificata di terreno identificato al casto terreni al mappale 2498 che dovrà essere frazionato nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione dei Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente lungo la Via Alioli e Sassi.

Identificativo LOTTO 7.

UNITA' 1

Terreno ad uso industriale ubicato in Via Alioli e Sassi – Gavirate - 21026

Porzione di terreno edificabile con destinazione d'uso industriale ed accesso dalla Via Alioli e Sassi attualmente utilizzato in parte come prato in parte come parcheggio ad uso del complesso industriale della medesima proprietà.

Descrizione:

LOTTO 7

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

Terreno a edificabile a destinazione industriale con capacità edificatorie espressa in allegato 16 e 16.3.

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED];

Sarà necessario procedere a frazionamento del terreno del mappale 2498 con creazione di nuovo mappale come identificato alla scheda planimetria come allegati 9 e 10.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Trattasi di porzione di terreno da frazionare non possibile stabilire la conformità catastale se non con rilievo piano altimetrico da effettuare per il frazionamento dello stesso.

2. Terreno edificabile porzione del mappale 2498 sito in Via Alioli e Sassi – Gavirate – 21026

Caratteristiche zona:

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

Il terreno in oggetto è raggiungibile con viabilità secondaria attraverso il la frazione di Oltrona al Lago, si specifica che per raggiungere il lotto sono presenti alcune strade con calibro ristretto, circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8.

La zona circostante è caratterizzata da edifici industriali; esternamente l'unità di presenta in discrete condizioni generali e a vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi cu cui è ubicato l'accesso indipendente.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 007

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 il lotto era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.1.5 *Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale :* SI

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - Decreto ingiuntivo:

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED];

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 2).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti pratiche edilizie

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Allo stato attuale non risulta presente nessun edificio edificato sull'area

L'area secondo il vigente PGT del Comune di Gavirate adattato il 01/04/2019 con delibera del Consiglio comunale n. 17 risulta azzo-

nato in: Ambiti a prevalente destinazione produttiva manifatturiera

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

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

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

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

dalle presenti norme.

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

L'edificazione sarà da realizzarsi secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).

Descrizione unità immobiliare

Terreno pianeggiante a prato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" è stata ricavata dalle planimetrie urbanistiche in allegato 9-10. Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 16.1.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Nel formulare la valutazione del lotto è optato per l'utilizzo del metodo della trasformazione del terreno considerando i costi di realizzazione di un nuovo fabbricato, gli ipotetici ricavi derivanti dalla vendita dello stesso al valore corrente di mercato per l'utilizzo urbanisticamente previsto aggiungendo tutti i costi/ricavi derivanti dalle operazioni connesse alla realizzazione / vendita di un fabbricato di tipo industriale.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando separatamente il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato, le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare.

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 119.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale del -5% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 16.3).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato a solo scopo indicativo:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo della trasformazione, per le specifiche si rimanda all'allegato 16.3 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI subalterno 502 (parte)

TERRENO edificabile IN VIA ALIOLI E SASSI	Valore Complessivo
TERRENO edificabile AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	113.000,00

Beni in GAVIRATE (VA)

Lotto 8

Via Via Alioli e Sassi – 21026 Gavirate
Sez. OL Foglio 9 mappale 113

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di terreno identificato al casto terreni al mappale 113 nel comune di Gavirate in zona periferica nella frazione dei Oltrona al Lago in zona centrale della frazione con accesso indipendente lungo la Via Alioli e Sassi attualmente non edificato ma con potenzialità edificatoria per immobile ad uso industriale .

Identificativo LOTTO 8.

UNITA' 1

Terreno ad uso industriale ubicato in Via Alioli e Sassi – Gavirate - 21026

Porzione di terreno edificabile con destinazione d'uso industriale ed accesso dalla Via Alioli e Sassi attualmente utilizzato come prato.

Descrizione:

LOTTO 8

Comune di GAVIRATE sezione Oltrona

Terreno a edificabile a destinazione industriale con capacità edificatorie espressa in allegato 16 e 16.4.

Quota e tipologia del diritto sulla proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED];

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Trattasi di porzione di terreno da frazionare non possibile stabilire la conformità catastale se non con rilievo piano altimetrico da effettuare per il frazionamento dello stesso.

**2. Terreno edificabile porzione del mappale 2498 sito in Via Alioli e Sassi
– Gavirate – 21026**

Caratteristiche zona:

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

Il terreno in oggetto è raggiungibile con viabilità secondaria attraverso il la frazione di Oltrona al Lago, si specifica che per raggiungere il lotto sono presenti alcune strade con calibro ristretto, circa 3 km dal centro del comune di Gavirate e circa 10 km dall'ingresso dell'Autostrada A8.

La zona circostante è caratterizzata da edifici industriali; esternamente l'unità di presenta in discrete condizioni generali e a vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

Area raggiungibile direttamente dalla viabilità secondaria del comune di Gavirate attraverso la via Alioli e Sassi cu cui è ubicato l'accesso indipendente.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

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

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 008

Al momento del sopralluogo del 19/12/2024 il lotto era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.1.5 *Frazionamenti e presentazione di nuova scheda catastale :* SI

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

NESSUNA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento:** - Nessuno

4.2.3 - ***Decreto ingiuntivo:***

nessuno

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/12/2024 per nominativi, si riporta quanto segue:

5.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED];

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Vedasi Visura in allegato (ALLEGATO 2).

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

6. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti pratiche edilizie

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Allo stato attuale non risulta presente nessun edificio edificato sull'area

L'area secondo il vigente PGT del Comune di Gavirate adottato il 01/04/2019 con delibera del Consiglio comunale n. 17 risulta azzonato in: Ambiti a prevalente destinazione produttiva manifatturiera

Sono ammessi come indicato in allegato 6: sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

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

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

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

Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Londa (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di su-

perficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonchè il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

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

L'edificazione sarà da realizzarsi secondo i parametri dettati dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (Art. 50).

Descrizione unità immobiliare

Terreno pianeggiante a prato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa commerciale" è stata ricavata dalle planimetrie urbanistiche in allegato 9-10. Per le effettive consistenze e per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'allegato 16.1.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Nel formulare la valutazione del lotto è optato per l'utilizzo del metodo della trasformazione del terreno considerando i costi di realizzazione di un nuovo fabbricato, gli ipotetici ricavi derivanti dalla vendita dello stesso al valore corrente di mercato per l'utilizzo urbanisticamente previsto aggiungendo tutti i costi/ricavi derivanti dalle operazioni connesse alla realizzazione / vendita di un fabbricato di tipo industriale.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando separatamente il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato, le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare.

In base alla metodologia di stima utilizzata ed allo stato generale si è determinato il valore del bene allo stato attuale in € 435.000 cui è stata applicata una riduzione per lo stato generale del -5% pervenendo al valore finale di seguito esposto (vedasi allegato 16.4).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato a solo scopo indicativo:

- Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

7.3 Valutazione

Stima sintetica con il metodo della trasformazione, per le specifiche si rimanda all'allegato 16.4 .

IMMOBILE IN VIA ALIOLI E SASSI mappale 113

TERRENO edificabile IN VIA ALIOLI E SASSI	Valore Complessivo
TERRENO edificabile AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE della superficie di 7890 mq	€ 413.000

CONCLUSIONI E RIEPILOGHI

Per l'elenco riepilogativo del valore dei terreni si rimanda all'allegato 16.5 in cui sono espressi puntualmente il valore di ogni singola particella che sarà lottizzata per un valore complessivo di € 883.000,

Per l'elenco riepilogativo del valore dei fabbricati si rimanda all'allegato 17 in cui sono riportati puntualmente il valore di ogni singolo lotto per un valore complessivo dei fabbricati pari ad € 13.460.000,00

Il valore complessivo della proprietà allo stato attuale tenendo conto della vetustà dei fabbricati, del loro utilizzo e delle capacità edificatorie residue dei lotti di terreno liberi è pari ad € 14.343.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 05 maggio 2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti allegati:

Allegati:

1. Visure catastali enti urbani
2. Visure catastali terreni in proprietà
3. Visure e planimetrie catastali di tutti i subalterni in proprietà
4. Ortofoto dell'area
5. Ortofoto area con identificazione aree di proprietà
6. Estratto di Piano di Governo del territorio con relative Norme tecniche di Attuazione
7. Identificazione aree di proprietà su mappa catastale
8. Suddivisione planimetrica destinazioni d'uso aree interne mappale 1113 ripartite per piano
9. Identificazione lotti su estratto di mappa catastale
10. Identificazione lotti su carta planimetrica comunale
11. Identificazioni lotti mappale 1113
12. Calcolo Valore LOTTO 1 mediante sistema metodo del costo
13. Calcolo Valore LOTTO 2 mediante sistema metodo del costo
14. Calcolo Valore LOTTO 3 mediante sistema metodo del costo
15. Calcolo Valore LOTTO 4-5 mediante sistema metodo del costo (solo aree edificate escluso il parcheggio)
16. Determinazione valore terreni mediante sistema della trasformazione delle aree
 1. Lotti 4-5
 2. Lotto 6
 3. Lotto 7
 4. Lotto 8
 5. Riepilogo valore lotti edificabili
17. Determinazione valore finale immobile
18. Allegati fotografici