Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Tribunale di Varese
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da: [redacted] - creditore procedente - avv. Anna Gasparini
ricorso per intervento: [redacted] - avv. M. Francesca Bentivenga

contro: [redacted] debitrice esecutata

N° Gen. Rep. **32/2023**
Giudice Delle Esecuzioni: **FLAMINIA D'ANGELO**

ELABORATO UNICO A SEGUITO DI NUOVO ACCATASTAMENTO E FRAZIONAMENTO IN LOTTI PER AVVISO DI VENDITA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
VILLA CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA
GAVIRATE VIA DELLA TRINITA', 11 (già 1)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
EDIFICIO IN COSTRUZIONE PER
COMPLESSO MULTIFUNZIONALE ALBERGHIERO
GAVIRATE VIA TRINITA', 6 (A. Mazza, snc)

Esperto alla stima: PILECI STEFANO
Email: steispra@gmail.com
Pec: stefano.pileci@geopec.it

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

INDICE SINTETICO - 1 Lotto 001

1. Dati Catastali

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).

- Corpo: **A** - Categoria: Abitazione in ville [A8]:

Dati Catastali: Sez. GA foglio 12, particella 2030, sub 503 graffato con mapp.7839 sub 501.

- Corpo: **B** - Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Sez. GA foglio 12, particella 2030, sub 502.

2. Possesso

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Possesso: Al momento del sopralluogo libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Creditore Procedente: [redacted]
Creditori Iscritti - ricorso per intervento: [redacted]

5. Comproprietari non esecutati

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Comproprietari non esecutati: non rilevato

6. Misure Penali

Beni: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Misure Penali: non rilevato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 001 - Corpi: A-B
Continuità delle trascrizioni: si

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

1A Lotto 002

A. Dati Catastali

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 (*ingresso da via A. Mazza, senza numero civico)* – 21026 Gavirate (Va).

- **Corpo:** A – Categoria: Edificio in costruzione senza rendita [F3]+terreno:

Dati Catastali:

- sezione urbana GA Fg. 12, Mapp. le 7840 sub 501;
- sezione terreni Foglio 9 Particella 6395.

B. Possesso

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo libero (*edificio in costruzione*).

C. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

D. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpo: A
Creditore Procedente: [redacted]
Creditori Iscritti - ricorso per intervento: [redacted]

E. Comproprietari non esecutati

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpo: A
Comproprietari non esecutati: non rilevato

F. Misure Penali

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpo: A
Misure Penali: non rilevato

G. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLA TRINITA', 6 – 21026 Gavirate (Va).
Lotto: 002 - Corpi: A
Continuità delle trascrizioni: si

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Beni in Gavirate
Lotto 001
VIA DELLA TRINITA', 1 – 21026 (Va).

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. LOTTO 001

Trattasi di [redacted] risalente al 1891 (anno indicato su un portale della [redacted] fatta costruire dalla famiglia [redacted], un tempo proprietaria della filanda di Gavirate. Opera pregevole su progetto dell'architetto Michele Cairati di Milano, posta in un contesto di grande pregio paesaggistico. La residenza di grande lusso, considerata la posizione amenissima, gode di una vista unica sul lago di Varese sulle colline circostanti fino alle vette innevate del Monte Rosa. Dai frammenti dei documenti storici rinvenuti, si apprende che lo stile adottato è il "Rinascimento Lombardo". La pianta è irregolare con una torre quadrata all'angolo sud-ovest e una ulteriore torre sull'angolo nord-est edificata successivamente nei primi del novecento collegata al fabbricato principale da un porticato con terrazzo. L'edificio è una unica unità immobiliare a destinazione residenziale e si sviluppa su sei livelli, oltre ad un ammezzato al quinto piano e un piano seminterrato. Gli ambienti ampi e luminosi ospitano ampi saloni di rappresentanza, biblioteca, e ambienti di servizio, ai piani nobili, raggiungibili attraverso uno scalone monumentale. La dimora di lusso, è immersa nel verde con un grande parco piantumato con la presenza di una piscina e una serra che oggi risentono dell'abbandono del tempo. La costruzione realizzata con materiali di pregio vede il piano semi interrato e il piano terra rivestiti di lastre irregolari di granito e serizzo completati da una fascia marca piano sempre in pietra ad archetti come anche il portale d'ingresso ovest, le finestre ad arco e il portico a colonne sono in granito. I restanti piani invece sono ricoperti con un paramento nobile in mattoni a vista sagomati per le finestre a monofora e a bifora, quest'ultime sostenute da colonnine in pietra. La copertura con strutture in parte in legno ha un manto in lastre di pietra della Val Malenco. [redacted] è stata decorata all'interno e all'esterno da affreschi del pittore Luigi Spreafico di

Galbiate, in particolare si evidenziano i due affreschi allegorici del lavoro e del riposo posti all'interno del portico ovest, e il trompe l'oeil che decora con un finto giardino le pareti del locale del piano terra d'accesso alla scala monumentale. I soffitti in legno a cassettoni sono opera del falegname Guglielmo Brugnoni di Gavirate e sono decorati a colori con dorature. La scala monumentale come gran parte della boiserie in legno che riveste le pareti e le porte interne sono in legno di noce nazionale e sono opera dei fratelli Maifredi di Gavirate. La parte ornamentale in pietra è dovuta allo scultore Pietro Benaglio di Milano, come pure il ricco camino in pietra di Sarnico della biblioteca. La villa nel tempo subì interventi di manutenzione ed aggiornamento degli impianti in particolare dopo l'incendio dei primi anni sessata del secolo scorso che non ne alterarono in maniera significativa l'impostazione originaria.

[redacted]n foto storiche prima e dopo l'ampliamento avvenuto nei primi del secolo scorso

i. Identificativo corpo: A.

Abitazione in villa [A/8] sita in via Trinità, 1 – 21026 Gavirate (Va).

Dimora storica residenziale su sei livelli, oltre ad un ammezzato al piano primo e due piani seminterrati così composta:

Piano Terra: ingresso in ampio disimpegno raggiungibile da scala monumentale, n. 3 grandi locali, di cui uno con affaccio su una loggia porticata, percorribili attraverso uno spazioso disimpegno che immette ad una scala principale che porta ai piani superiori, n. 1 salone/biblioteca, n. 1 cucina con disimpegno su vano scala secondaria e n. 1 bagno. Dal disimpegno di ingresso sul lato opposto verso la torre est, si ha accesso ad un ulteriore ampio locale con piccolo wc.

Piano Primo: disimpegno zona notte, n. 6 camere, di cui due dispongono di piccolo balconcino che affacciano sui lati sud ed ovest, un disimpegno, n. 4 bagni con zona antibagno, da un locale posto a sud-est, si può accedere ad

un ampio terrazzo scoperto che collega la torretta posta ad est e conduce ad un locale aperto che affaccia sul lago di Varese.

Piano ammezzato: posto tra piano terra e piano primo raggiungibile da vano scala secondario con disimpegno n. 1 bagno e n. 1 camera.

Piano secondo: zona disimpegnata e corridoi di accesso, n. 5 camere, n. 4 ripostigli, di cui un locale ripostiglio di ampie dimensioni, n. 4 bagni con antibagno.

Piano terzo: dal disimpegno centrale si può accedere attraverso una scaletta ai solai del sottotetto, comprendenti alcuni grandi locali con tetto in falda non completamente fruibili a causa della forte pendenza del tetto.

Piano Quarto: dalla camera del piano secondo rialzato, posta a sud-ovest, dell'edificio, si accede tramite una scaletta di piccole dimensioni al piano quarto che comprende un ampio locale coperto corrispondente alla torretta dell'angolo sud-ovest con affaccio sul lago di Varese.

Piano Seminterrato 1: dal piano esterno si entra in un androne che accede a est all'ingresso principale della [redacted] in cui è presente la scala monumentale; sul lato della scala è presente un corridoio che immette al locale serra con piccolo ripostiglio. Ad ovest sono presenti vari ambienti, quali un ripostiglio, uno spazioso locale anti-caldaia un locale caldaia con disimpegno, n. 3 cantine, un doppio locale ingresso, che porta attraverso una piccola scala ad un ulteriore ambiente, un'ampia cucina una dispensa e un corridoio che porta al vano scala secondario che porta ai piani nobili. Sullo stesso livello è presente in corpo staccato un vano (guardiola).

Piano Seminterrato 2: raggiungibile dall'androne/ingresso attraverso una scala che porta ad un ulteriore piano seminterrato, oppure raggiungibile dall'area esterna in corrispondenza del locale serre. Sono presenti n. 3 cantine, n. 2 wc, un disimpegno con scala che porta alla serra e in area esterna una piscina.

Ricomprende inoltre: Area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva della [redacted] adibita a parco privato piantumato, degradante verso il lago, si sviluppa su una superficie catastale di circa 8.500,00 mq. (*derivante da tipo frazionamento Protocollo n.: 2024/VA0098870 Data di approvazione: 03/05/2024*) compreso porzione di area esterna di circa 500 mq catastali, posta a nord-ovest del mappale 2030 (*cfr mappa allegata*) a prosecuzione del parco privato, posto lungo la strada secondaria che scende a lago; l'accesso al mappale avviene attraverso un cancello carraio posto in corrispondenza della via Trinità, e consente un ulteriore accesso [redacted]. Attualmente lo stato di abbandono ha notevolmente compromesso la sua fruibilità.

Descrizione: Comune di GAVIRATE

Abitazione [redacted] con possibile destinazione alberghiera sita in via Trinità, 1 – 21026 Gavirate (Va): sezione urbana GA Fg. 12, Mapp. le 2030 sub 503 graffato

con mappale 7839 sub. 501- Cat A/8, - zona cens. 1 - classe 4, consistenza vani 38 – sup. catastale totale 2100 mq, - rendita € 6574,50 – piano: S1- S2 -T-1-2-3-4.

Dati derivanti da:

- Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/05/2024 Pratica n. VA0105882 in atti dal 15/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2112163.14/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105882.1/2024).

- Atto del 27/02/2017 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI) Repertorio n.82423 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc.n.4948/2010 Nota presentata con Modello Unico n.2225.1/2017 Reparto PI di VARESE in atti dal 02/03/2017.

ii. Identificativo corpo: B

AUTORIMESSA [C/6] sita in via Trinità, 1 – 21026 Gavirate (Va).

Autorimessa situata al piano seminterrato 1 nella area nord esterna a cortile posta in aderenza [redacted].

Descrizione: Comune di GAVIRATE Autorimessa sita in via Trinità, 1 – 21026 Gavirate (Va): sezione urbana GA Fg. 12, Mapp.le 2030 sub 502 - Cat C/6, - zona cens. 1 - classe 11, consistenza mq 28 – Dati di superficie: Totale: 41 mq – piano: S1.

Dati derivanti da:

- Atto del 27/02/2017 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI) Repertorio n.82423 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc.n.4948/2010 Nota presentata con Modello Unico n.2225.1/2017 Reparto PI di VARESE in atti dal 02/03/2017.

(cfr foto, planimetrie catastali e visure allegate).

NATURA TERRENI

• CORPO A (*Pratica n. 2024/00069/CDU Certificato di Destinazione Urbanistica*)
A seguito di ispezioni effettuate presso gli uffici preposti e alla richiesta circa la destinazione urbanistica dei terreni di cui all'elenco oggetto di procedura, emerge che, come prima del frazionamento, gli stessi sono identificati nel vigente strumento urbanistico in zona denominata "*Tessuti residenziali di rilievo pesistico* [redacted]". L'edificazione di ulteriori edifici rispetto a quelli esistenti è ammessa unicamente con ricorso a permesso di costruire convenzionato con i seguenti parametri:

- *Edificabilità fondiaria complessiva assegnata ai lotti 1-2 : 7500 mq di SL per le destinazioni principali, oltre a 1200 mq di SL per parcheggi al servizio delle attività da insediare.*

- *Altezza massima degli edifici: H. 14,50 m.*

- *Indice di copertura: IC= 35%.*

- *Superficie verde minima: Ve min. = 0.60 mq/mq.*

I mappali ricadono in classe di fattibilità geologica 3A.3 - Aree di rispetto morfologico, per quanto concerne gli scenari di pericolosità sismica locale è compreso in Z4C-Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Superficie ex mappale 6395 è compreso in zona denominata "*Ambiti residenziali diffusi*". Trattasi di zone parzialmente edificate e prevalentemente destinate alla residenza. In tali zone gli indici ed i parametri da rispettare sono:

- *Indice di edificabilità fondiaria: IF= esistente o 0.20 mq/mq se superiore all'esistente.*

- *Altezza massima degli edifici: H=esistente o 8.50 m se superiore all'esistente.*

- *Indice di copertura: IC= 35% o esistente se superiore (incrementabile del 10% in caso di demolizione e ricostruzione)*

- *Superficie verde minima: Ve min = 0.70 mq/mq.*

(cfr nuovo certificato di destinazione urbanistica Pratica n. 2024/00069/CDU)

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [redacted]
diritto di proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di società [redacted] con sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted].

Coerenze dell'abitazione e box come da scheda:

Area esterna mappale 2030: via Mazza, mapp. 2728, via Trinità, mapp.7318, mapp. 6386, mapp. 6383, mapp. 7840; Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data dei sopralluoghi effettuati nelle date (20-28-04-2023; 12-05-2023) si è rilevato che l'immobile non ha subito trasformazioni importanti, mantenendo l'impianto originario sia negli ambienti che nelle destinazioni d'uso, ciò nonostante sono emerse piccole difformità nella distribuzione interna dell'unità residenziale (bagno piano primo, ingresso ripostiglio piano secondo, apertura tra due ripostigli piano seminterrato 1, locale caldaie) e la presenza di piccolo fabbricato accessorio esterno in disuso. *(cfr. ultime schede catastali allegate in atti Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/05/2024 Pratica n. VA0105882 in atti dal 15/05/2024ProtocolloNSDn.ENTRATE.AGEV-*

ST1.REGISTRO UFFICIALE.2112163.14/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 105882.1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA CORPI A-B:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città in zona sasso di Gavirate, sorge nei pressi della piccola chiesa della Trinità, in una magnifica posizione che spazia sul lago di Varese e delle colline circostanti sino alle vette del Monte Rosa, caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale signorile, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Adeguata la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Data la complessità e la dimensione del compendio immobiliare, lo scrivente ha effettuato una serie di sopralluoghi nelle date 20-28-04-2023; 12-05-2023 in presenza dell'incaricato dell'IVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero (*cfr doc. allegato*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico: (*cfr CDU allegato*).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: (*cfr atti di provenienza*).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritta a Varese in data 03/05/2010 ai nn. 8115/1914 atto del 28/04/2010 rep 66192/40357 a rogito Notaio Napolitano Massimo di Melegnano (MI), a favore di [redacted] sede in Milano (MI)c.f[redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente indentificate al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 Mappali 2030-6389-6395, a carico degli esecutati:

[redacted] sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 8.000.000,00

Importo complessivo € 14.400.000,00

Interessi: 3.840.000,00

Tasso interesse annuo: 2,75 %

Durata anni 3.

A margine della nota risulta la seguente annotazione:

- 8351/1249 del 06/06/2013 ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE

- **Ipoteca Legale – Iscritta a Varese in data 12/06/2015 ai nn. 8125/1205** atto del 10/06/2015 rep. 6817/6815 a favore di [redacted] sede in [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente indentificate al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 6389 e 6395, a carico degli esecutati:
[redacted]., sede in [redacted], codice fiscale [redacted] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Importo capitale € 1.225.003,04
Importo complessivo € 2.450.006,08
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/01/2023 rep. 259 **trascritto a Varese il 27/02/2023 ai nn. 3715/2454**

promosso [redacted]., sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] e contro la società esecutata [redacted]. sede in Milano (MI) codice fiscale [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili indentificati al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395.

Altre trascrizioni:
Decreto di sequestro conservativo – **trascritto a Varese in data 23/04/2021 ai numeri 7964/5685** atto del 16/04/2021 rep. 25243 a favore di "[redacted]" sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] e contro la società esecutata [redacted] codice fiscale [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili indentificati al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna. Misure Penali Nessuna dai RR.II
(cfr ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 26.04.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:
L'immobile non è costituito in Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: presenza piccolo ascensore si ritiene non più a norma e adatto all'uso.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate
Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato tradizionale al piano seminterrato1anche con scambiatori ad aria posizionati nei vari locali, non risulta dotato, non è stato rilevato il documento Attestato di Prestazione Energetica.

6. 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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto identi-ficate al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395 è pervenuta alla società esecutata [redacted], codice fiscale [redacted] con atto di compravendita del 28/04/2010 a rogito Notaio Napolitano Massimo di Me-legnano (MI) rep. 66191/40356, **trascritto a Varese in data 03/05/2010 ai nn.**

8114/4948 e successivo atto di compravendita in rettifica del 27/02/2017 a rogito Notaio Napolitano Massimo di Melegnano (MI) rep. 82423/53078, **trascritto a Varese in data 02/03/2017 ai nn. 3445/2225**, dalla società [redacted], sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted]2. *In atto si legge quanto segue:*

Trascrizione del 03/05/2010 ai nn.8114/4948:

"DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI GAVIRATE, VIA DELLA TRINITA' N. 11 (GIA' N. 1), E PRECISAMENTE: [redacted] CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.780, COMPRESO IL SEDIME DEL FABBRICATO, COMPOSTA: * AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO DA TRE CANTINE, UNA SERRA ED UNA PISCINA, * AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO DA TRE CANTINE, UN CARBONILE, UN RIPOSTIGLIO, UN LOCALE CALDAIA, UNA CUCINA, UNA DISPENSA, TRE ZONE INGRESSO, TRE DISIMPEGNI, UN ANDRONE ED UN VANO AUTORIMESSA; * AL PIANO TERRA DA TRE CAMERE, UNA CUCINA, TRE DISIMPEGNI, UN BAGNO, UNA LOGGIA, UN RIPOSTIGLIO ED UN PORTICO; * AL PIANO AMMEZZATO DA UNA CAMERA ED UN BAGNO; * AL PIANO PRIMO DA SEI CAMERE, QUATTRO BAGNI, QUATTRO DISIMPEGNI, DUE BALCONI, UN TERRAZZO SCOPERTO ED UNA TORRETTA - RIPOSTIGLIO; * AL PIANO SECONDO DA CINQUE CAMERE, QUATTRO RIPOSTIGLI, QUATTRO BAGNI E CINQUE DISIMPEGNI; * AL PIANO TERZO DA SOLAI; * AL PIANO QUARTO DA UNA TORRETTA COPERTA. L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO, UNITAMENTE AL TERRENO ANNESSO, RISULTA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO LOGICO 9 E REALE 12, AI SEGUENTI MAPPALI: 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R.D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10. IL FABBRICATO E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO T/1/2/3/4 - CATEGORIA A/8 - CLASSE 2 - VANI 38 - R.C. EURO 4.808,21 (L'ABITAZIONE); SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO S1 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 11 - MQ 28 - R.C. EURO 89,66 (L'AUTORIMESSA). NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, NONCHE' LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, IL TUTTO COSI' COME DETERMINATO DAI TITOLI DI PROVENIENZA. LE PARTI PRECISANO CHE NELLA VENDITA SONO COMPRESI GLI ARREDI DELLA CUCINA, DEI BAGNI E DELLA BIBLIOTECA, NONCHE' TUTTI GLI INFISSI ESISTENTI."

Trascrizione del 02/03/2017 ai nn.3445/2225:

"PREMESSO CHE - IN FORZA DELL'ATTO A ROGITO PER NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO IN DATA 28 APRILE 2010, REP. N. 66191/40356, REGISTRATO A MILANO 4 IL 29 APRILE 2010 AL N. 9108 E TRASCRITTO A VARESE IL 3 MAGGIO 2010 AI NN. 8114/4948, [redacted]. HA VENDUTO A RESIDENZA [redacted], IN COMUNE DI GAVIRATE, VIA DELLA TRINITA' N. 11, UNA [redacted] CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA, IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: CATASTO TERRENI: SEZIONE DI GAVIRATE (A) FOGLIO 9 - MAPPALE 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; FOGLIO 9 - MAPPALE 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R. D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; FOGLIO 9 - MAPPALE 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10;

CATASTO FABBRICATI: SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO) -VIA TRINITA' N. 1 - PIANO T/1/2/3/4 - CATEGORIA A/8 - CLASSE 2 - VANI 38 - R.C. EURO 4.808,21 (L'ABITAZIONE); SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO S1 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 11 - MQ 28 - R.C. EURO 89,66 (L'AUTORIMESSA). FOGLIO 529 - MAPPALE 313 - SUBALTERNO 701 - VIA MANTOVA N. 4 - PIANO 1/S1 - Z. C. 2 - CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - SUPERFICIE VANI 3,5 - R.C. LIRE 927.500 (EURO 479,01). - IN DETTO ATTO, NELLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI, E' STATO OMESSA L'INDICAZIONE DELLA SEZIONE DI GAVIRATE (A); TANTO PREMESSO IO SOTTOSCRITTO NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO HA RETTIFICATO IL DATO CATASTALE RELATIVO ALL'OMESSA INDICAZIONE DELLA SEZIONE CATASTALE DI GAVIRATE (A), CON RIFERIMENTO AI TERRENI DI CUI AL PREDETTO ATTO A ROGITO PER NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO IN DATA 28 APRILE 2010, REP. N. 66191/40356, E HA CERTIFICATO CHE I TERRENI SU CUI INSISTE LA [redacted] NONCHE' QUELLI PERTINENZIALI ALLA STESSA SONO COSI' CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GAVIRATE: SEZIONE DI GAVIRATE (A) FOGLIO 9 - MAPPALE 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; FOGLIO 9 - MAPPALE 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R.D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; FOGLIO 9 - MAPPALE 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10."
(all.: copia conforme atti di provenienza e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla società [redacted] sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395) è pervenuta dalla [redacted] (VA) il [redacted] con atto di compravendita in data 09/07/2007 a rogito Notaio Ferrara Antonino di Varese (VA), rep. 49982/17613 e **trascritto a Varese il 14/07/2007 ai nn. 17211/10314.**

Alla società sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted] la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395) è pervenuta dalla società [redacted], [redacted], codice fiscale [redacted] con atto di compravendita del 09/04/1999 a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate (VA) rep. 45502, **trascritto a Varese in data 15/04/1999 ai nn.5388/3370.**

NB: si precisa che in questo atto sono indicati PATTI che individuano delle SERVITU' COSTITUITE ex articolo 1062 C.C. che precisano:

- **Fatto riferimento al tipo planimetrico visuale avente valore indicativo, che a questo si allega ad integrante sotto la lettera "I" ed alla legenda ivi riportata, la parte venditrice dà e la parte acquirente prende atto dell'esistenza delle seguenti servitù prediali:**
- **a) servitù di sottopasso per condutture di acque nere nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea rosa; (tipo planimetrico non rinvenuto)**
- **b) servitù di sottopasso per condutture di acque bianche nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea**

tratteggiata nera e marrone;

- **c) servitù di sottopasso per condutture di metanodotto nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea nera e verde;**
- **d) servitù di sottopasso per condutture per acque di fonte nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea nera e gialla;**

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette condutture saranno a carico dei fondi dominanti. Si annota che per l'acquedotto indicato nella planimetria sopra allegata la indicazione in tipo riguarda il diritto precario attualmente esistente a favore della proprietà qui acquistata.
(all.: note di trascrizioni dei titoli)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di GAVIRATE, visionato gli atti di fabbrica ricevuti, richiesto la certificazione d'uso dei terreni (CDU) e fissato un incontro con il dirigente dell'ufficio tecnico per chiarimenti generali sul comparto edilizio considerata la sua complessità. Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:
L'unità immobiliare di cui è parte il bene in oggetto, come già specificato, risale al 1891 e per tutto il complesso sono state rilasciate nell'ordine le seguenti pratiche edilizie:
- *Pratica n. 2016/00011/PDC Permesso di costruire n.22/2016 intestato a* [redacted] *del 25/03/2016 prot. N. 4963 e successive integrazioni prot. N. 10863 inerente lavori di sanatoria del nuovo fabbricato residenziale all'interno del complesso* [redacted]
- *Pratica n. 2018/00011/PAE_ORD Richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria del 19/10/2018 prot. N. 17291 per realizzazione di complesso multifunzionale alberghiero finalizzato al ricovero di persone anziane*.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

- Urbanistica-edilizia - Catastale

Con riferimento alle ispezioni eseguite, alla data del sopralluogo l'immobile presenta alcune difformità rispetto alle schede catastali in atti al NCEU protocollo n. VA0128653 del 01/06/2006 variate con Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/05/2024 Pratica n. VA0105882 in atti dal 15/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2112163.14/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105882.1/2024).
. La villa non presenta trasformazioni nell'impianto originario e neppure negli ambienti, mantenendo le medesime destinazioni d'uso. Ciò nonostante sono emerse piccole difformità nella distribuzione interna in alcuni ambienti (bagno piano primo, ingresso ripostiglio piano secondo, apertura tra due ripostigli piano seminterrato 1, locale caldaie) oltre alla presenza di un piccolo fabbricato

accessorio esterno in disuso.

Costi indicativi per adeguamento documentale

Ai fini urbanistici per gli adeguamenti sarà necessario uniformare le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali con la presentazione di una sanatoria edilizia per modifiche opere interne. I costi professionali indicativi vengono stimati in € 2800,00 oltre la sanzione di € 1000,00 più oneri di legge. Inoltre sarà necessario predisporre aggiornamento catastale tramite procedura Docfa: costo indicativo euro 1400,00 circa *(escluso diritti di presentazione € 50,00 e visure)*.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è una dimora storica su più piani a destinazione residenziale posta in un contesto di grande pregio paesaggistico è sita in Comune di Gavirate in via Trinità, 1. La residenza di grande lusso, pur se in stato di sostanziale abbandono, considerata la posizione amenissima, gode di una vista unica sul lago di Varese sulle colline circostanti fino alle vette innevate del Monte Rosa. Dai frammenti dei documenti storici rinvenuti, si apprende che lo stile adottato è il "Rinascimento Lombardo". La pianta è irregolare con una torre quadrata all'angolo sud-ovest e una ulteriore torre sull'angolo nord-est edificata successivamente nei primi del novecento collegata al fabbricato principale da un porticato con terrazzo. Dal viale interno del parco, purtroppo non più definito a causa della ricolonizzazione spontanea e dell'alta vegetazione presente, si accede all'unità immobiliare dotata di box e ampi locali seminterrati su due livelli adibito a cantina, locali accessori e ripostigli come meglio identificati nelle planimetrie catastali allegate. Ubicata in zona semicentrale del Comune di Gavirate, è caratterizzata da un'edilizia di tipo nobiliare è dotata di tutti i servizi ed è collegata con il sistema di trasporto pubblico. Dall'ultimo sopralluogo eseguito sul posto, l'edificio complessivamente risulta in un sufficiente stato di manutenzione, in quanto ormai da tempo in stato di totale abbandono e presenta alcune importanti problematiche di infiltrazione dalla copertura, (*che hanno provocato insidiosi ammaloramenti e rigonfiamenti dei soffitti e dei pavimenti in legno sottostanti*) dovute ad una rottura di alcuni elementi del manto di protezione messi in sicurezza dal custode giudiziario.

Si sviluppa come di seguito:

Piano Terra: ingresso in ampio disimpegno raggiungibile da scala monumentale, n. 3 grandi locali, di cui uno con affaccio su una loggia porticata,

percorribili attraverso uno spazioso disimpegno che immette ad una scala principale che porta ai piani superiori, n. 1 salone/biblioteca, n. 1 cucina con disimpegno su vano scala secondaria e n. 1 bagno. Dal disimpegno di ingresso sul lato opposto verso la torre est, si ha accesso ad un ulteriore ampio locale con piccolo wc.

Piano Primo: disimpegno zona notte, n. 6 camere, di cui due dispongono di piccolo balconcino che affacciano sui lati sud ed ovest, un disimpegno, n. 4 bagni con zona antibagno, da un locale posto a sud-est, si può accedere ad un ampio terrazzo scoperto che collega la torretta posta ad est e conduce ad un locale aperto che affaccia sul lago di Varese.

Piano ammezzato: posto tra piano terra e piano primo raggiungibile da vano scala secondario con disimpegno n. 1 bagno e n. 1 camera.

Piano secondo: zona disimpegnata e corridoi di accesso, n. 5 camere, n. 4 ripostigli, di cui un locale ripostiglio di ampie dimensioni, n. 4 bagni con antibagno.

Piano terzo: dal disimpegno centrale si può accedere attraverso una scaletta ai solai del sottotetto, comprendenti alcuni grandi locali con tetto in falda non completamente fruibili a causa della forte pendenza del tetto.

Piano Quarto: dalla camera del piano secondo rialzato, posta a sud-ovest, dell'edificio, si accede tramite una scaletta di piccole dimensioni al piano quarto che comprende un ampio locale coperto corrispondente alla torretta dell'angolo sud-ovest con affaccio sul lago di Varese.

Piano Seminterrato 1: dal piano esterno si entra in un androne che accede a est all'ingresso principale della villa in cui è presente la scala monumentale; sul lato della scala è presente un corridoio che immette al locale serra con piccolo ripostiglio. Ad ovest sono presenti vari ambienti, quali un ripostiglio, uno spazioso locale anti-caldaia un locale caldaia con disimpegno, n. 3 cantine, un doppio locale ingresso, che porta attraverso una piccola scala ad un ulteriore ambiente, un'ampia cucina una dispensa e un corridoio che porta al vano scala secondario che porta ai piani nobili. Sullo stesso livello è presente in corpo staccato un vano (guardiola).

Piano Seminterrato 2: raggiungibile dall'androne/ingresso attraverso una scala

che porta ad un ulteriore piano seminterrato, oppure raggiungibile dall'area esterna in corrispondenza del locale serre. Sono presenti n. 3 cantine, n. 2 wc, un disimpegno con scala che porta alla serra e in area esterna una piscina.

Parte integrante del Lotto 1 sono anche i corpi A-B come identificati ai capitoli precedenti. il tutto come meglio rappresentato sulle tavole grafiche allegate. *(cfr foto e planimetrie allegate)*.

H. interna media dei locali nobili misurata mt. 4,90 circa.

H. media dei locali di servizio mt. 2.40/2.70 circa.

H. media dei locali di seminterrato mt. 3.50/3.80 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 2800,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

- *Plafoni (componente edilizia): Piani nobili: soffitti a cassettone*
  Piani servizio/seminterrato: Intonacati e tinteggiati.
- *Pareti (interne): Piani nobili: con alcune pareti affrescate*
  Piani servizio/seminterrato: Intonacati e tinteggiati.
- *Rivestimento (comp. edilizia): boiserie in legno che riveste le pareti*
  piastrelle ceramica Ubicazione: bagni/cucine
  condizione: discrete
- *Pavim. Interna materiale: parquet nei locali nobili,*
  piastrelle cotto e ceramica cucina e bagni,
  Condizioni: discrete
- *Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno a battente con cornici interne in noce nazionale e persiane esterne con inferriate, vetrate panoramiche in metallo con vetri semplici; condizioni: discrete*
- *Infissi interni: tipologia: a battente le porte interne sono in legno di noce nazionale condizioni: discrete*
- *Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncini in legno massello a quadrettoni condizioni discrete*
- *Impianti: Elettrico (impianto): condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute*
- *Idrico (impianto): alimentazione: cucina apparecchi sanitari.*
- *Aria/Condizionata (impianto): Non rilevata in quanto in assenza di libretti d'uso*
- *Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: centralizzato Certificazioni: non*

rinvenute da verificare

- *Termico (impianto): tipologia: con caldaia centralizzata con elementi ad aria condizioni: discrete - Certificazioni: non rinvenute da verificare*
- *Allarme (impianto):TV: Non rilevato*
- *Citofono (impianto): Non rilevato*
- *Rivestimento facciata (componente edilizia): lastre irregolari di granito e serizzo completati da una fascia marca piano sempre in pietra ad archetti come anche il portale d'ingresso ovest, le finestre ad arco e il portico a colonne sono in granito. I restanti piani invece sono ricoperti con un paramento nobile in mattoni a vista sagomati per le finestre a monofora e a bifora, quest'ultime sostenute da colonnine in pietra - condizioni: buone*
- *Portone di ingresso: tipologia: portone in legno condizioni: discrete*
- *Ascensore (impianto): presente ma da verificare in disuso*
- *Stato di conservazione interna del bene: sufficiente, a causa della mancata manutenzione*
- *Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discrete*

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) a seguito della divisione dei lotti *(*cfr frazionamento Protocollo n.: approvazione: 2024/VA0098870 03/05/2024*) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda circa parametro SLP		Coeff.* vetustà	Superficie commerciale lorda (SCL) circa
Piani nobili e piani di servizio compresa torretta al piano quarto	Piano terra	mq. 552,50		
	Piano Primo	mq. 422,50		
	Piano ammezzato	mq. 67,50		
	Piano secondo	mq. 422,50		
	Piano quarto	mq. 65,10		
1.Superficie utile (SU)	**Sommano ca**	**mq. 1530,10**	1.00*0.95	Mq.1453,60
Locali solaio praticabili	Piano terzo	mq. 335,00	0.50*0.85	Mq. 142,35
Portico terrazzo scoperto-torretta coperta-balconcini	Piano terra	mq. 18,50	0.30*1.00 <25mq	Mq. 75,00
	Piano Primo	mq. 138,00		Mq. 13,75
	Piano Primo	mq. 6,10	0.10*1.00	

piano servizio cantine e serra	Seminterrato 1	mq. 420,00	0.50*0.85	Mq. 219,05
	Seminterrato 1: Androne + serra + ingresso /guardiola corpo staccato	mq. 95,50		
piano cantine e serra	Seminterrato 2 Cantine	mq. 184,00	0.50*0.75	Mq. 69,00
	Serra adiacente	mq. 75,00	0.30*0.60	Mq. 13,50
2.Superficie non residenziale (SNR)	**Sommano ca**	**mq. 1272,10**		
3. Autorimessa	mq. 40.50		Valutazione a corpo	
4. Piscina scoperta	mq. 46.00		0.5	Valutazione a corpo
Terreni corpo A frazionamento: *cfr Sup. catastale*	*Mapp.le 2030	Mq. 8310,00	*Valutazione su indici di aree edificabili: zona PGT tessuti residenziali di rilievo paesistico di [redacted] (cfr CDU) Riferimenti aree edificabili anno 2023-2025 delibera GC n. 13 del 22/03/2023*	
	*Mapp.le 7839	Mq. 500,00		
	Destinazione urbanistica cfr CDU allegato			
Superficie terreni	**mq. 8810,00**			
TOTALE 1+2 SLP	**Mq. 2802,20**		**Mq. 1986,25 SCL mq.1980,00 Arrotondata**	

*****

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi

attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei nuovi accatastamenti che hanno portato al frazionamento delle aree esterne destinate a parco, con la divisione dell'intero comparto in due distinti lotti separati che hanno determinato una diversa valutazione dei singoli beni. Si è tenuto conto inoltre della instabilità del mercato immobiliare e della particolarità del bene oggetto di stima, non considerabile un bene di comune e ordinaria commercializzazione, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Trattative Immobili simili sulla piazza di Varese e Provincia
  - Aree edificabili anno 2023/2025 valori ai fini IMU Comune di Gavirate in funzione degli indici.

Oltre ad Osservatori a supporto: Omi consultazione valori immobiliari dichiarati, periodo genn. 2021 dicembre 2022 in un poligono esteso su un'area provinciale attraverso il quale è stato possibile ottenere un quadro orientativo dei valori di beni nella zona in cui sono localizzati gli immobili oggetto di stima. La valutazione è basata sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (*l'esperto nominato*) che ha certamente considerato lo scarso mercato di transazioni recenti di immobili simili nel medesimo segmento di mercato a quelli oggetto di stima, e ha pertanto utilizzato anche prezzi di immobili simili offerti in vendita oltre che a quotazioni immobiliari in ausilio alla valutazione.

La trattazione della stima descritta nell'elaborato, e i valori attribuiti sono motivati anche attraverso una **ricognizione in sito**, con vari sopralluoghi puntuali dell'area, di tutti gli immobili e di tutti i singoli ambienti oggetto di procedura, con esame di tutte le caratteristiche costruttive, architettoniche ed artistiche ritrovate nella villa e del loro grado di manutenzione, che ha dato esito ad una rappresentazione grafica e fotografica e alla descrizione puntuale ed esaustiva dell'immobile oggetto di procedura. Considerato che esiste una oggettiva "*impossibilità di comparare il compendio di specie con gli immobili di riferimento relativi alle quotazioni delle fonti ufficiali*", le indagini condotte dal sottoscritto sono riferibili anche ad offerte presenti sul mercato immobiliare.

Da queste osservazioni, si è confermata comunque la grande variabilità dei prezzi di offerta per questa tipologia di residenze legate proprio alle caratteristiche, al contesto, alle finiture e alle pertinenze di ciascun comparabile preso a riferimento, ma con alcune offerte immobiliari discretamente simili presi a riferimento.

La valutazione imparziale ed obbiettiva, attribuita al cespite immobiliare oggetto di esecuzione, è data quindi dalle informazioni (*anche offerte*) rilevate sul mercato, dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, dai rilievi effettuati attraverso i sopralluoghi eseguiti in sito, dalle caratteristiche economiche, quantitative (*consistenza- divisione in lotti separati dei beni*) e qualitative (*vetustà, grado di manutenzione interna ed esterna, affacci ed esposizione*)espresse sulla base delle conoscenze, abilità e competenze possedute.

- valore di mercato dei suoli edificabili

Il CDU allegato al rapporto di valutazione, certifica l'edificabilità **fondiaria** assegnata ai mappali prima della divisione e frazionamento delle aree.

I valori di mercato attribuiti ai terreni, sono stati valutati, oltre che con indagini di mercato, attraverso osservatori della zona, (*principalmente agenzie immobiliari e imprese di costruzione*), anche dai valori assegnati dal Comune di Gavirate ai fini IMU (*cfr *Riferimenti aree edificabili anno 2023-2025 delibera GC n. 13 del 22/03/2023*) come riportato nella tabella a pag. 19.

I valori ai fini IMU, tengono conto dei parametri di edificabilità indicati nel CDU, della zona, e di molti altri elementi (*costo costruzione, coefficienti demografici, indice di densità fondiaria, coefficiente dipendente dall'incidenza dell'area sul costo base di produzione, coefficiente dipendente dall'ubicazione dell'area, coefficiente dipendente dal mercato edilizio, coefficiente dipendente dal valore unitario dell'area in base all'estensione dell'area stessa, coefficiente dipendente dai margini di incertezza sulla effettiva utilizzazione del suolo*…), che ne costituiscono il prezzo.

- Osservazioni sull'analisi urbanistica

Si conferma che il PdC per essere attuabile deve essere convenzionato come riportato nell'art. 38.4 e all'art. 8 delle NTA del PGT.

La convenzione in bozza, per la quale gli uffici del comune di Gavirate hanno dato i riferimenti al sottoscritto a seguito di un ulteriore richiesta e che si riporta in allegato unitamente al parere di regolarità tecnica rilasciato dal responsabile del settore arch. Gerardo Monte del 02/05/2019, è riferibile alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 34 del 23-05-2019 dove"…*l'Ufficio Tecnico ha predisposto uno schema di convenzione, contenente le direttive di cui all'art. 38.4, che la Società ha condiviso, siglato per accettazione e trasmesso al Comune in data 9.04.2019 – protocollo n. 6416*";

Il responsabile del Servizio arch. Gerardo Monte, a cui è stato richiesto un ulteriore incontro avvenuto in data 26 ottobre u.s., ha precisato che la Convenzione non è mai stata firmata dalle parti e il permesso di costruire (PdC) convenzionato non è mai stato presentato.

Si ribadisce come già esplicitato sopra, che Il valore di mercato attribuito ai terreni, tiene già conto del fatto che il Permesso di Costruire, per essere eseguibile e quindi consentire la realizzazione delle opere, deve essere convenzionato.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, 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 dell'assenza di garanzia per vizi (*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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001 A-B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	***Superficie Commerciale lorda circa***	***Valore Unitario a seguito del frazionamento e divisione in lotti distinti***	***Valore Complessivo***
[redacted]sidenziale di tipo signorile [categoria A/8, Classe 4, Consistenza 38 vani]	1.980,00	€ 2.650,00	€ 5.247.000,00
Terreni edificabili in convenzione - *Superficie catastale a seguito del frazionamento-escluso sedime aree esterne*	Mq. 7.000,00	€ 80,00	€ 560.000,00
Autorimessa	Valutazione a corpo		€ 22.000,00
Piscina scoperta	Valutazione a corpo		€ 25.000,00
TOTALE			**€ 5.854.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondata **€ 5.800.000,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, e tenuto conto delle segnalazioni della GIVG circa gli importanti interventi di messa in sicurezza, sia per la parte a verde che per la stabilità di porzioni di muro di recinzione posto sulla via Mazza, lo scrivente riporta un ulteriore adeguamento della stima pari al 9,5% dovuto alle segnalazioni suindicate e all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 9,5% circa per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 551.000,00

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: - € 0,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 5.200,00

8.4.1 Pendenze Condominiali: non costituito in condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.243.800,00

Arrot. € 5.250.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 5.250.000,00

Beni in Gavirate
Lotto 002
GAVIRATE VIA TRINITA', 6 (A. Mazza, snc)

1A. LOTTO 002

Trattasi di un edificio con attuale destinazione residenziale trasformabile in complesso multifunzionale alberghiero. Lo stabile di nuova costruzione si sviluppa su tre piani e attualmente si presenta completato solo allo stato rustico. La costruzione costituita da una muratura perimetrale in mattoni ai piani superiori e in cemento armato al piano interrato, presenta solai in predalles al piano interrato e latero-cemento sugli altri piani, è inserita nel mappale n. 7840 (*area di proprietà esclusiva a seguito di frazionamento e divisione in lotti)*. Dalla documentazione esaminata emerge che il fabbricato costruito era parte di un progetto previsionale che comprendeva altri fabbricati che avrebbero costituito il complesso multifunzionale, mai ufficialmente approvato dagli uffici.

Ricomprende inoltre: Area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva del fabbricato degradante verso il lago, si sviluppa su una superficie catastale di circa 3.700,00 mq. (derivante da tipo frazionamento Protocollo n.:

2024/VA0098870 Data di approvazione: 03/05/2024 cfr mappa allegata); l'accesso al mappale avviene attraverso un cancello carraio posto in corrispondenza della via Aldo Mazza. Attualmente lo stato di abbandono ha notevolmente compromesso la sua fruibilità.

i. Identificativo corpo: A.

Fabbricato residenziale con possibile destinazione d'uso a complesso multifunzionale alberghiero. **VIA DELLA TRINITA', 6** (*ingresso da via A. Mazza, senza numero civico*) **– 21026 Gavirate (Va). Categoria: Edificio in costruzione senza rendita [F3]: Dati Catastali: sezione urbana GA Fg. 12, Mapp. le 7840 sub 501 (oltre al mappale 6395 terreni) .** Si sviluppa su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo così composto:

Piano interrato: costituito da un unico grande ambiente allo stato rustico costituito da muratura in cemento armato, solai e pilastri. L'accesso ai piani superiori avviene attraverso un corpo di fabbrica prospicente con funzione di vano scala e ascensore sempre allo stato rustico.

Piano terra: analogamente al piano interrato è costituito da un unico grande ambiente allo stato rustico con presenza del solo involucro esterno con una muratura di finitura in mattone paramano.

Piano Primo: costituito da due grandi ambienti speculari, sempre al rustico con affaccio su entrambi gli ambienti ad un ampio terrazzo scoperto.

L'edifico al piano terra è circondato da un camminamento esterno perimetrale già pavimentato con alcune murature esterne di divisione.

Ricomprende inoltre: Area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva del fabbricato (*oltre al mappale 6395 cfr visura catastale aggiornata*) degradante verso il lago, si sviluppa su una superficie catastale di circa 3.700,00 mq. (derivante da tipo frazionamento Protocollo n.: 2024/VA0098870 Data di approvazione: 03/05/2024 cfr mappa allegata); l'accesso al mappale avviene attraverso un cancello carraio posto in corrispondenza della via Aldo Mazza (posto sul mappale 6395 oggetto di procedura). Attualmente lo stato di abbandono ha notevolmente compromesso la sua fruibilità.

Descrizione: Comune di GAVIRATE sezione GA Fg.12 mappale n.7840 501 categoria F/ 3 via Aldo Mazza SNC T-1 S1 Dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/05/2024 Pratica n. VA0105882 in atti dal 15/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2112163.14/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105882.1/2024)

(cfr foto, estratto mappa catastali e visure allegate).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data dei sopralluoghi effettuati nelle date (20-28-04-2023; 12-05-2023) e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti, si è rilevato che l'immobile in quanto non è stato completato, pur essendo provvisto di permessi edilizi regolari. Il fabbricato di cui al lotto 2 è stato edificato con DIA n. 77/2009 del 10/06/2009 con destinazione residenziale e serra bioclimatica e successivamente è stato oggetto di sanatoria con PdC in sanatoria n. 22/2016 con la seguente destinazione "sanatoria del nuovo fabbricato residenziale all'interno del complesso di [redacted]". Il titolo, già riportato in allegato nel rapporto di stima, riporta che i versamenti degli oneri sono stati effettuati; inoltre alla voce condizioni particolari viene precisato che "il presente titolo abilitativo in sanatoria, è riferito esclusivamente alle opere eseguite; il completamento dell'intervento dovrà formare oggetto di nuova, idonea pratica edilizia".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA CORPO A:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città in zona sasso di Gavirate, sorge all'interno di una parte dell'area a parco della [redacted] fronteggiante la via A. Mazza con una posizione che spazia sul lago di Varese, caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale signorile, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:
a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona: Adeguata la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Dai sopralluoghi effettuati in presenza dell'incaricato dell'IVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto,

con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero (*cfr doc. allegato*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Iscrizioni:

Come per il LOTTO 001 si riportano le ricerche eseguite:

- **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Varese in data 03/05/2010 ai nn. 8115/1914** atto del 28/04/2010 rep 66192/40357 a rogito Notaio Napolitano Massimo di Melegnano (MI), a favore di "[redacted]" sede in Milano (MI)c.f[redacted]1 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente indentificate al NCEU sezione GA foglio12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 Mappali 2030-6389-6395, a carico degli esecutati:

[redacted] sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Importo capitale € 8.000.000,00
Importo complessivo € 14.400.000,00
Interessi: 3.840.000,00
Tasso interesse annuo: 2,75 %
Durata anni 3.
A margine della nota risulta la seguente annotazione:
- 8351/1249 del 06/06/2013 ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE

- **Ipoteca Legale – Iscritta a Varese in data 12/06/2015 ai nn. 8125/1205** atto del 10/06/2015 rep. 6817/6815 a favore di "[redacted]." sede in [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente indentificate al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 6389 e 6395, a carico degli esecutati:

[redacted] quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Importo capitale € 1.225.003,04
Importo complessivo € 2.450.006,08
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.1.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/01/2023 rep. 259 **trascritto a Varese il 27/02/2023 ai nn. 3715/2454** promosso [redacted] sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] e contro la società esecutata [redacted] codice fiscale [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili indentificati al NCEU
sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395.
Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo – **trascritto a Varese in data 23/04/2021 ai numeri 7964/5685** atto del 16/04/2021 rep. 25243 a favore di "[redacted]" sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] e contro la società esecutata [redacted] sede in Milano (MI) codice fiscale [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili indentificati al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395.
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.
Misure Penali Nessuna dai RR.II
(cfr ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 26.04.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

- ***Spese scadute:***

L'immobile non è costituito in Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: predisposto, ma non completato.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile è al rustico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come per il LOTTO 001 si riportano le ricerche che dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto identificate al NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395 che a seguito di frazionamento e nuovo accatastamento: **Comune di GAVIRATE** sezione GA Fg.12 mappale n.7840 501 categoria F/ 3 via Aldo Mazza SNC T-1 S1 Dati derivanti da: *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/05/2024 Pratica n. VA0105882 in atti dal 15/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2112163.14/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105882.1/2024)(cfr visura catastale)* è pervenuta alla società esecutata [redacted], sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] con atto di compravendita del 28/04/2010 a rogito Notaio Napolitano Massimo di Me-legnano (MI) rep. 66191/40356, **trascritto a Varese in data 03/05/2010 ai nn. 8114/4948** e successivo atto di compravendita in rettifica del 27/02/2017 a rogi-to Notaio Napolitano Massimo di Melegnano (MI) rep. 82423/53078, **trascritto a Varese in data 02/03/2017 ai nn. 3445/2225**, dalla società [redacted]., sede in

Milano (MI), codice fiscale [redacted].
In atto si legge quanto segue:
Trascrizione del 03/05/2010 ai nn.8114/4948:
"DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI GAVIRATE, VIA DELLA TRINITA' N. 11 (GIA' N. 1), E PRECISAMENTE: - - [redacted] CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.780, COMPRESO IL SEDIME DEL FABBRICATO, COMPOSTA: * AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO DA TRE CANTINE, UNA SERRA ED UNA PISCINA, * AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO DA TRE CANTINE, UN CARBONILE, UN RIPOSTIGLIO, UN LOCALE CALDAIA, UNA CUCINA, UNA DISPENSA, TRE ZONE INGRESSO, TRE DISIMPEGNI, UN ANDRONE ED UN VANO AUTORIMESSA; * AL PIANO TERRA DA TRE CAMERE, UNA CUCINA, TRE DISIMPEGNI, UN BAGNO, UNA LOGGIA, UN RIPOSTIGLIO ED UN PORTICO; * AL PIANO AMMEZZATO DA UNA CAMERA ED UN BAGNO; * AL PIANO PRIMO DA SEI CAMERE, QUATTRO BAGNI, QUATTRO DISIMPEGNI, DUE BALCONI, UN TERRAZZO SCOPERTO ED UNA TORRETTA - RIPOSTIGLIO; * AL PIANO SECONDO DA CINQUE CAMERE, QUATTRO RIPOSTIGLI, QUATTRO BAGNI E CINQUE DISIMPEGNI; * AL PIANO TERZO DA SOLAI; * AL PIANO QUARTO DA UNA TORRETTA COPERTA. L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO, UNITAMENTE AL TERRENO ANNESSO, RISULTA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO LOGICO 9 E REALE 12, AI SEGUENTI MAPPALI: 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R.D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10. IL FABBRICATO E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO T/1/2/3/4 - CATEGORIA A/8 - CLASSE 2 - VANI 38 - R.C. EURO 4.808,21 (L'ABITAZIONE); SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO S1 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 11 - MQ 28 - R.C. EURO 89,66 (L'AUTORIMESSA). NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, NONCHE' LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, IL TUTTO COSI' COME DETERMINATO DAI TITOLI DI PROVENIENZA. LE PARTI PRECISANO CHE NELLA VENDITA SONO COMPRESI GLI ARREDI DELLA CUCINA, DEI BAGNI E DELLA BIBLIOTECA, NONCHE' TUTTI GLI INFISSI ESISTENTI."
Trascrizione del 02/03/2017 ai nn.3445/2225:
"PREMESSO CHE - IN FORZA DELL'ATTO A ROGITO PER NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO IN DATA 28 APRILE 2010, REP. N. 66191/40356, REGISTRATO A MILANO 4 IL 29 APRILE 2010 AL N. 9108 E TRASCRITTO A VARESE IL 3 MAGGIO 2010 AI NN. 8114/4948, [redacted]. HA VENDUTO A [redacted] IN COMUNE DI GAVIRATE, VIA DELLA TRINITA' N. 11, UNA [redacted] CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA, IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: CATASTO TERRENI: SEZIONE DI GAVIRATE (A) FOGLIO 9 - MAPPALE 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; FOGLIO 9 - MAPPALE 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R. D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; FOGLIO 9 - MAPPALE 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10; CATASTO FABBRICATI: SEZ. URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 501 (CINQUECENTOUNO) -VIA TRINITA' N. 1 - PIANO T/1/2/3/4 - CATEGORIA A/8 - CLASSE 2 - VANI 38 - R.C. EURO 4.808,21 (L'ABITAZIONE); SEZ.

URBANA GA - FOGLIO 12 - MAPPALE 2030 - SUBALTERNO 502 (CINQUECENTODUE) - VIA TRINITA' N. 1 - PIANO S1 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 11 - MQ 28 - R.C. EURO 89,66 (L'AUTORIMESSA). FOGLIO 529 - MAPPALE 313 - SUBALTERNO 701 - VIA MANTOVA N. 4 - PIANO 1/S1 - Z. C. 2 - CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - SUPERFICIE VANI 3,5 - R.C. LIRE 927.500 (EURO 479,01). - IN DETTO ATTO, NELLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI, E' STATO OMESSA L'INDICAZIONE DELLA SEZIONE DI GAVIRATE (A); TANTO PREMESSO IO SOTTOSCRITTO NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO HA RETTIFICATO IL DATO CATASTALE RELATIVO ALL'OMESSA INDICAZIONE DELLA SEZIONE CATASTALE DI GAVIRATE (A), CON RIFERIMENTO AI TERRENI DI CUI AL PREDETTO ATTO A ROGITO PER NOTAIO MASSIMO NAPOLITANO IN DATA 28 APRILE 2010, REP. N. 66191/40356, E HA CERTIFICATO CHE I TERRENI SU CUI INSISTE LA [redacted] NONCHE' QUELLI PERTINENZIALI ALLA STESSA SONO COSI' CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GAVIRATE: SEZIONE DI GAVIRATE (A) FOGLIO 9 - MAPPALE 2030 - QUALITA' ENTE URBANO - HA. 1.20.50; FOGLIO 9 - MAPPALE 6389 - QUALITA' SEMIN ARBOR - CLASSE 3 - HA. 0.05.00 - R.D. EURO 2,45 - R.A. EURO 1,42; FOGLIO 9 - MAPPALE 6395 - QUALITA' INCOLT STER - HA. 0.02.10.''
(all.: copia conforme atti di provenienza e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla società [redacted] (MI), codice fiscale [redacted] la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395) è pervenuta dalla [redacted] ([redacted] con atto di compravendita in data 09/07/2007 a rogito Notaio Ferrara Antonino di Varese (VA), rep. 49982/17613 e **trascritto a Varese il 14/07/2007 ai nn. 17211/10314**.
Alla società [redacted] codice fiscale [redacted]N la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU sezione GA foglio 12 mappale 2030 subalterni 501 e 502 ed al CT sez. A foglio 9 mappali 2030-6389-6395) è pervenuta dalla società [redacted], sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted] con atto di compravendita del 09/04/1999 a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate (VA) rep. 45502, **trascritto a Varese in data 15/04/1999 ai nn.5388/3370.**
NB: si precisa che in questo atto sono indicati PATTI che individuano delle SERVITU' COSTITUITE ex articolo 1062 C.C. che precisano:

- **Fatto riferimento al tipo planimetrico visuale avente valore indicativo, che a questo si allega ad integrante sotto la lettera "I" ed alla legenda ivi riportata, la parte venditrice dà e la parte acquirente prende atto dell'esistenza delle seguenti servitù prediali:**
- **a) servitù di sottopasso per condutture di acque nere nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea rosa; (tipo planimetrico non rinvenuto)**
- **b) servitù di sottopasso per condutture di acque bianche nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea tratteggiata nera e marrone;**
- **c) servitù di sottopasso per condutture di metanodotto nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea nera**

e verde;

- **d) servitù di sottopasso per condutture per acque di fonte nella posizione e per il percorso indicato nel tipo planimetrico sopra allegato con linea nera e gialla;**

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette condutture saranno a carico dei fondi dominanti. Si annota che per l'acquedotto indicato nella planimetria sopra allegata la indicazione in tipo riguarda il diritto precario attualmente esistente a favore della proprietà qui acquistata.

(all.: note di trascrizioni dei titoli) Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di GAVIRATE, visionato gli atti di fabbrica ricevuti, richiesto la certificazione d'uso dei terreni e fissato un incontro con il dirigente dell'ufficio tecnico per chiarimenti generali sul comparto edilizio considerata la sua complessità. Come rinvenuto dagli uffici preposti, sono emerse nell'ordine le seguenti pratiche edilizie:

- *Pratica n. 2016/00011/PDC Permesso di costruire n.22/2016 intestato a [redacted] del 25/03/2016 prot. N. 4963 e successive integrazioni prot. N. 10863 inerente lavori di sanatoria del nuovo fabbricato residenziale all'interno del complesso [redacted].*
- *Pratica n. 2018/00011/PAE_ORD Richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria del 19/10/2018 prot. N. 17291 per realizzazione di complesso multifunzionale alberghiero finalizzato al ricovero di persone anziane.*

Come già precisato sopra:
Il fabbricato di cui al lotto 2 è stato edificato con DIA n. 77/2009 del 10/06/2009 con destinazione residenziale e serra bioclimatica e successivamente è stato oggetto di sanatoria con PdC in sanatoria n. 22/2016 con la seguente destinazione "sanatoria del nuovo fabbricato residenziale all'interno del complesso di [redacted]

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale
Identificativo corpo: A

- Urbanistica-edilizia - Catastale

Con riferimento alle ispezioni eseguite presso gli uffici tecnici è emerso, alla data del sopralluogo che l'immobile non è stato completato, pertanto la verifica di conformità è riferibile unicamente per l'involucro esterno che non evidenzia difformità sostanziali rispetto ai progetti depositati. Dal punto vista catastale l'immobile, in quanto recentemente accatastato all'interno di un progetto divisionale dei lotti, il fabbricato risulta regolare.

Costi per adeguamento documentale
Ai fini urbanistici dovranno rivedersi i permessi di costruire a suo tempo presentati

in quanto scaduti. Il titolo, già riportato in allegato nel rapporto di stima, riporta che i versamenti degli oneri sono stati effettuati; inoltre alla voce condizioni particolari viene precisato che "il presente titolo abilitativo in sanatoria, è riferito esclusivamente alle opere eseguite; il completamento dell'intervento dovrà formare oggetto di nuova, idonea pratica edilizia". La richiesta di autorizzazione paesaggistica ha validità cinque anni, pertanto ancora in vigore, ma è riferibile al progetto del complesso multifunzionale. Pertanto per il completamento del fabbricato eseguito al rustico dovranno esser presentati tutti i progetti e allegati previsti dalle norme urbanistico-edilizie oltre a tutti gli adempimenti connessi per la prosecuzione del cantiere che a titolo esemplificativo vengono citati: progettisti/direttore lavori/coordinatori sicurezza/termotecnici/altri. I costi professionali indicativi vengono stimati in circa il 10% del valore residuo del fabbricato più oneri di legge, così come indicato nel capitolo 9 successivo.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile in oggetto è un edificio a destinazione residenziale trasformabile in complesso multifunzionale alberghiero. Lo stabile di nuova costruzione si sviluppa su tre piani e attualmente si presenta completato solo allo stato rustico. La costruzione costituita da una muratura perimetrale in mattoni ai piani superiori e in cemento armato al piano interrato, presenta solai in "predalles" al piano interrato e latero-cemento sugli altri piani, è inserita nel mappale n. 7840 (*area di proprietà esclusiva a seguito di frazionamento e divisione in lotti con accesso dal mappale 6395 su via Mazza)*. Dalla documentazione esaminata emerge che il fabbricato costruito era parte di un progetto previsionale che comprendeva altri fabbricati che avrebbero costituito il complesso multifunzionale, mai ufficialmente approvato dagli uffici. Si sviluppa su tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo così composto:

Piano interrato: costituito da un unico grande ambiente allo stato rustico costituito da muratura in cemento armato, solai e pilastri. L'accesso ai piani superiori avviene attraverso un corpo di fabbrica prospicente con funzione di vano scala e ascensore sempre allo stato rustico.

Piano terra: analogamente al piano interrato è costituito da un unico grande ambiente allo stato rustico con presenza del solo involucro esterno con una

muratura di finitura in mattone paramano.

Piano Primo: costituito da due grandi ambienti speculari, sempre al rustico con affaccio su entrambi gli ambienti ad un ampio terrazzo scoperto.

L'edifico al piano terra è circondato da un camminamento esterno perimetrale già pavimentato con alcune murature esterne di divisione. Ricomprende inoltre: Area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva del fabbricato (*oltre al mappale 6395 cfr visura catastale aggiornata*) degradante verso il lago, si sviluppa su una superficie catastale di circa 3.700,00 mq. (derivante da tipo frazionamento Protocollo n.: 2024/VA0098870 Data di approvazione: 03/05/2024 cfr mappa allegata); l'accesso al mappale avviene attraverso un cancello carraio posto in corrispondenza della via Aldo Mazza. Attualmente lo stato di abbandono ha notevolmente compromesso la sua fruibilità. il tutto come meglio rappresentato sulle tavole grafiche allegate. Per quanto riguarda il mappale 6395 è compreso in zona denominata "Ambiti residenziali diffusi". Trattasi di zone parzialmente edificate e prevalentemente destinate alla residenza. In tali zone gli indici ed i parametri da rispettare sono: • Indice di edificabilità fondiaria: IF = esistente o 0,20 mq/mq se superiore all'esistente • Altezza massima degli edifici: H = esistente o 8,50 m se superiore all'esistente • Indice di copertura: IC = 35% o esistente se superiore (incrementabile del 10% in caso di demolizione e ricostruzione) • Superficie verde minima: Ve min = 0,70 mq/mq. (Cfr *Pratica n. 2024/00069/CDU Certificato di Destinazione Urbanistica)*

(allegate foto e planimetrie allegate).
H. interna piani terra e primo misurata mt. 3,05 e mt 2,95 circa.
L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 640,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:
L'edificio, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione, nonostante l'abbandono della costruzione (*che nel tempo potrebbe compromettere la qualità degli interventi realizzati fino a questo momento*).

- Plafoni (componente edilizia): Solai rustici latero-cemento e predalless
- Pareti (interne): In cemento armato al piano interrato e in mattoni al rustico ai piani terra/primo.
- Rivestimento (componente edilizia): assenti
- Pavim. Interna assenti
- Infissi esterni: assenti
- Infissi interni: assenti
- Porte di primo ingresso: assenti
- Impianti: Elettrico (impianto): assenti

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

- Idrico (impianto): Non rilevati
- Canalizzazioni acque bianche/nere: non individuate ma presumibilmente esistenti visto il grado della costruzione
- Aria/Condizionata (impianto): assenti
- Acqua calda sanitaria (impianto): assenti
- Termico (impianto): assenti
- Allarme (impianto):TV: assenti
- Citofono (impianto): assenti
- Rivestimento facciata (componente edilizia): mattoncino rosso paramano - condizioni: buone/discrete
- parti comuni (componente edilizia): pavimentazione esterna in materiali lapidei- condizioni: discrete
- Portone di ingresso: assente
- Ascensore (impianto): assente
- Stato di conservazione interna del bene: discrete
- Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discrete, a causa dello stato di abbandono.

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata rilevata sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda circa parametro SLP		Coeff.* Grado di completamento edificio	Superficie commerciale lorda circa
Piani terra e primo Fabbricato costruito al rustico	Piano terra	mq. 360,00		
	Piano Primo	mq. 260,00		
Superficie utile (SU)	**Sommano ca**	**mq. 620,00**	1.00*0.50	Mq. 310,00
Piano interrato		mq. 360,00	0.50*0.90	Mq. 162,00
Terrazzi scoperti	1 piano	Mq. 100,00	0.30*0.90<25mq 0.10*0.90 Oltre il 25mq	Mq. 6,75 Mq. 6,75
vano scala/ascensore	Piano interr/terra/primo	Mq. 114,00	1,00*0.50	Mq. 57,00
Aree esterne	Camminamenti aree di manovra	Mq. 1200,00	0.10*0.90<100mq 0.02*0.90 oltre	Mq 29,80
Terreni edificabili e in convenzione – cfr CDU *Superficie catastale a seguito del frazionamento*	Mapp.le 7840 Mapp.le 6395	Mq 3740		
TOTALE				**Mq. 572,30** **570,00 Arrot**

****

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne e l'assenza di quelle interne e d'impianti, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. La stima condotta, riporta valori indicativi di mercato che riprendono i valori medi già riportati per la [redacted] per immobili di pregio, tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, delle dimensioni medie delle unità immobiliari possibili da ricavare, che consentono una maggior dinamicità sul mercato della compravendita e prezzi maggiori e anche del potenziale che esprime il lotto con una destinazione d'uso a complesso multifunzionale alberghiero, come indicato nel titolo paesaggistico, sempre adeguati con aggiustamenti, nella sequenza dei passaggi, attraverso l'applicazione di coefficienti e arrotondamenti che consentono di avere un quadro orientativo dei valori, che l'operatore nelle sue analisi, potrà rimodulare attraverso un quadro economico di spesa più puntuale. Si è inoltre proceduto, a supporto della stima del valore di mercato, alla sua verifica anche attraverso il metodo del costo *che viene utilizzato per valutazioni di immobili che hanno valenze architettoniche particolari e applicato nella determinazione degli immobili in sviluppo come nel nostro caso*. I valori della struttura, indicati fanno riferimento alle murature di tamponamento con interposto isolante, a cui si aggiunge un incremento per le finiture rilevate in loco: rivestimento facciate in mattoni paramano e zoccolature perimetrali in marmo, presenza di marmi, (soglie e davanzali, copertine), presenza di imbotti per finestre e portefinestre e

alcuni falsi telai, predisposizione degli impianti sottotraccia con intonaci rustici al piano primo, pavimentazione dei terrazzi in materiale lapideo e parziale pavimentazione galleggiante in marmo in alcuni locali interni, oltre alla pavimentazione esterna in pietra per tutti i camminamenti con presenza di griglie in metallo per bocche di lupo. Tali finiture (*pavimentazioni esterne*) presuppongono anche l'esistenza di tutti i sottoservizi: le canalizzazioni e gli impianti di adduzione e scarico interrati dell'intero edificio, (*cfr foto riportate nel rapporto di stima*). È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei nuovi accatastamenti che hanno portato al frazionamento delle aree esterne destinate a parco, con la divisione dell'intero comparto in due distinti lotti separati che hanno determinato una diversa valutazione dei singoli beni. Si è tenuto conto inoltre della instabilità del mercato immobiliare e della particolarità del bene oggetto di stima, non considerabile un bene di comune e ordinaria commercializzazione, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese; Osservatori del mercato:
  - Trattative Immobili simili sulla piazza di Varese e Provincia

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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 dell'assenza di garanzia per vizi (*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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 002 – A Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario a seguito del frazionamento e divisione in lotti distinti*	*Valore Complessivo V1*
Residenziale/Complesso multifunzionale alberghiero	570,00	€ 2.850,00	€ 1.624.500,00
Terreni edificabili e in convenzione - *Superficie catastale a seguito del frazionamento-escluso sedime + aree esterne*	2200,00	80,00	€ 176.000,00
TOTALE			**€ 1.800.500,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondata **V1 € 1.800.000,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, e tenuto conto delle segnalazioni della GIVG circa gli importanti interventi di messa in sicurezza, sia per la parte a verde che per la stabilità di porzioni di muro di recinzione posto sulla via Mazza, lo scrivente riporta un ulteriore adeguamento della stima pari al 6,0% dovuto alle segnalazioni suindicate e all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione valore del 6,0% per assenza di garanzia per vizi - € 108.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione e completamento: urbanistica/edilizia/catastale a carico dell' acquirente – indicative: circa il 50% restante a completamento edificio e una incidenza delle spese tecniche di circa 10%: - € 90.000,00

8.4.1 Pendenze Condominiali: non costituito in condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.602.000,00

V1 Arrot. € 1.600.000,00

9. VERIFICA DELLA STIMA ATTRAVERSO IL METODO DEL COSTO

Per verifica si procede alla stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente procedura, dove non essendoci compravendite di altre unità immobiliare nelle vicinanze, con la medesima destinazione d'uso, è più difficile adottare il metodo del confronto MCA (*market*

comparison approach). La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di ricostruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili. Altro elemento utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata rilevata sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona oscilla tra i €/mc 450,00/500,00. Per portare tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di ml 3,40 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà: 1 mc: 3,40 ml = 0,294 mq e di conseguenza utilizziamo la media tra i due valori: €/mc 475,00: 0,294 = €/mq 1.615,00

Destinazione	Superficie reale lorda circa parametro SLP		incidenza	Superficie commerciale lorda circa
Piani terra e primo Fabbricato rustico	Piano terra	mq. 360,00		
	Piano Primo	mq. 260,00		
Superficie utile (SU)	**Sommano ca**	**mq. 620,00**	1.00	Mq. 620,00
Piano interrato		mq. 360,00	*1.00	Mq. 360,00
Terrazzi piano 1		mq. 100,00	0.30	Mq. 30,00
Vano scala/asc. piani interr/terra/primo		mq. 114,00	1.00	Mq. 38,00
Aree esterne/camminamenti stimati		mq. 1200,00		

TOTALE SLP **Mq. 1050,00 arr.**

* *il piano interrato è stato considerato come intero (per comodità di calcolo, nella tabella sotto il valore sarà circa dimezzato per riportarlo alla corretta consistenza.*

L'incidenza sul costo di costruzione delle sole strutture esistenti è pari a circa il 40%. Considerato che sono presenti alcune finiture: rivestimento facciate in mattoncini paramano e la pavimentazione esterna in materiale lapideo per tutti i camminamenti, l'incidenza viene incrementata di un ulteriore 14%

- Gli oneri urbanizzazione incidono circa 7% del costo di costruzione;
- Le spese tecniche circa 8/10% del costo di costruzione;
- L'utile del promotore circa 10% del costo di costruzione.

La vita utile dell'edificio, trattandosi di una nuova costruzione è stimata in anni 80 circa pertanto non viene calcolato il deprezzamento.
Il valore dell'area per una superficie di circa 1.500,00 mq viene stimato in:
€/mq 90,00 (già stimata all'interno del lotto 001).

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Destinazione	***Superficie Commerciale lorda circa***	***Valore Unitario*incidenza sole strutture***	***Valore Complessivo V2***
Complesso multifunzionale alberghiero	1050,00	€ 1615,00*54%	€ 915.705,00
Valore dell'area			€ 184.000,00
- Oneri urbanizzazione - Spese progetto - utile	Stimato in circa 25% del valore finito		€ 450.000,00
TOTALE			**€ 1.549.705,00**

Stima attraverso il metodo del costo del corpo arrotondata **V2 € 1.550.000,00**

Valore mediato (Vm) tra la stima comparativa e il metodo del costo:
Vm=(Vi+V2)/2= € (1.600.000,00+1.550.000,00)/2=€ 1.575.000,00

- **Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.575.000,00**

Vm Arrot. € 1.600.000,00

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
Ispra, 04/12/2024

l'Esperto nominato
PILECI STEFANO

Si allegano i seguenti documenti:

- *Documentazione fotografica*
- *Estratti di Mappa - Schede catastali*
- *Verbali IVG*
- *Ispezioni Ipo-catastali/atti*
- *titoli edilizi/elaborati grafici*
- *frazionamenti / accatastamenti/tipo mappale (divisione lotti)*

Invio perizia alle parti

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Inquadramento satellitare

LOTTO 001 vista

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

particolari architettonici

Ingresso autorimessa interno corte

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Ambienti Interni piani nobili e di servizio

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Particolare scala monumentale e scala interna ai piani

Vista Bagni distribuiti ai vari ambienti

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Corridoio esterno accesso torretta

Ambienti di servizio

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Guardiola interno corte e viale accesso

Locale serra

Ambienti seminterrato 2

Ambienti seminterrato 1

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Locale caldaie

serra

Vista su lago di Varese

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Vista su parco

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Lotto 002 Residenziale - Complesso multifunzionale alberghiero in costruzione

Piano terra

Corpo scala/ascensore

Piano primo/terrazzi

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Piano interrato

Vista aree esterne/pavimentazione/ingresso

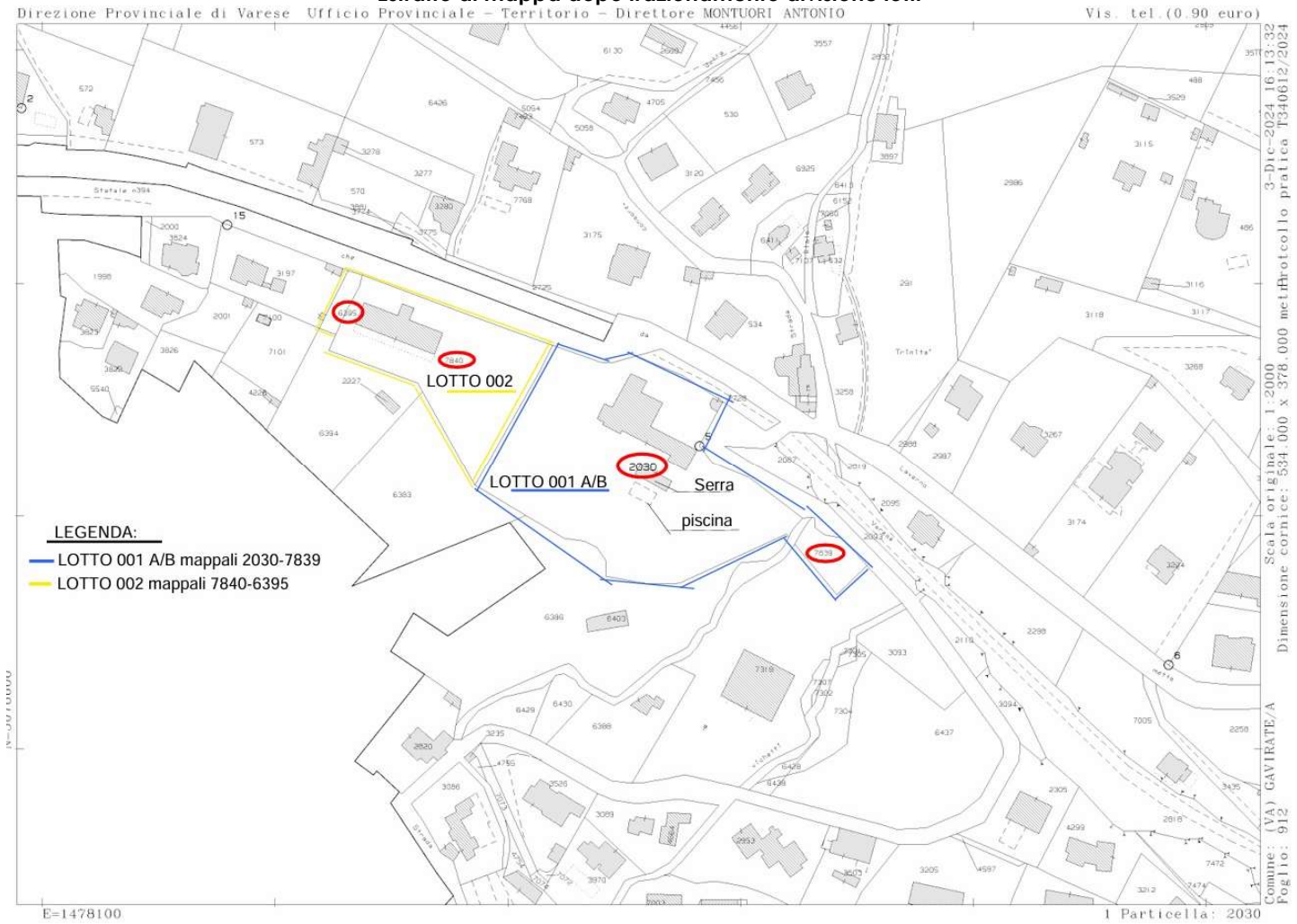
Accesso da via Mazza

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Estratto di mappa prima del frazionamento

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Estratto di mappa dopo frazionamento divisione lotti



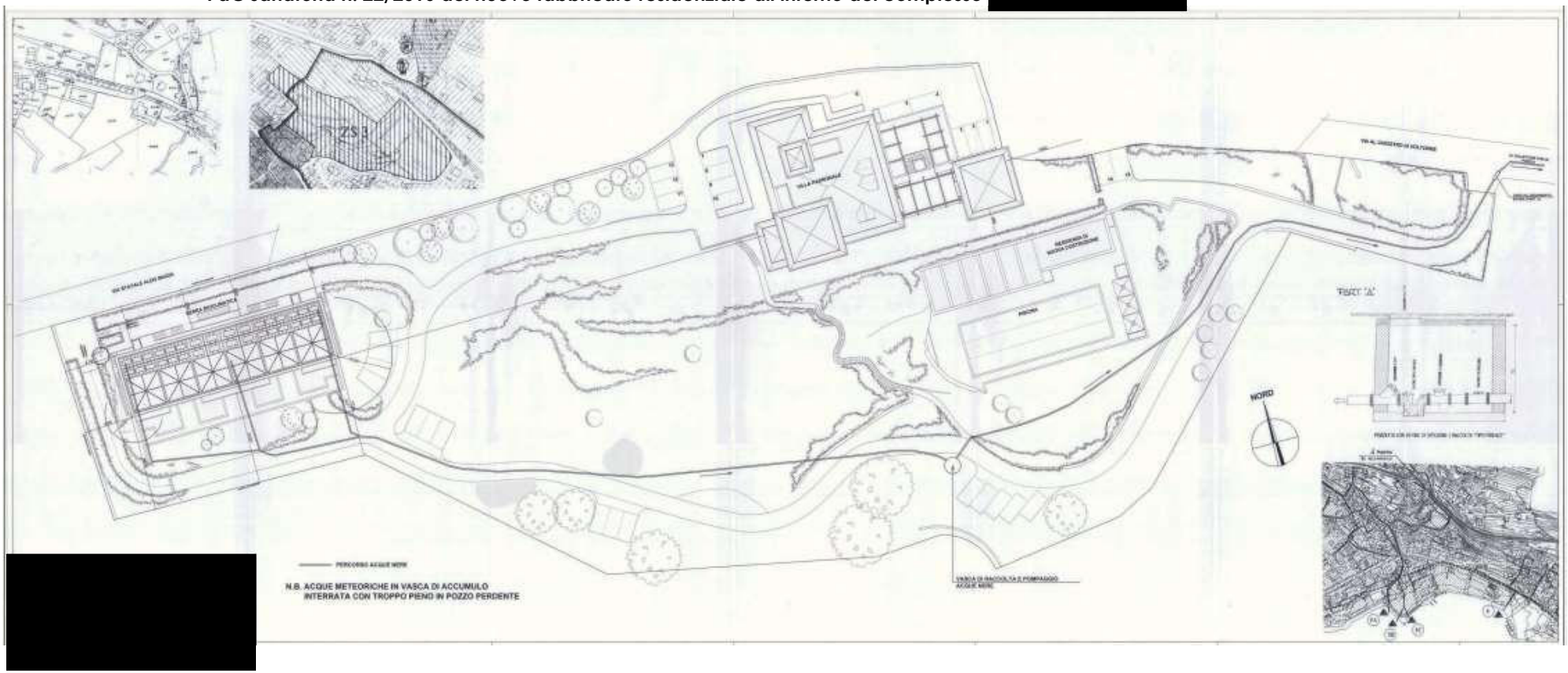
Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

VISTA STATO DI FATTO estratto da progetto complesso multifunzionale alberghiero (pratica AUT. Paesaggistica n. 2018/00011/PAE_ORD)

Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

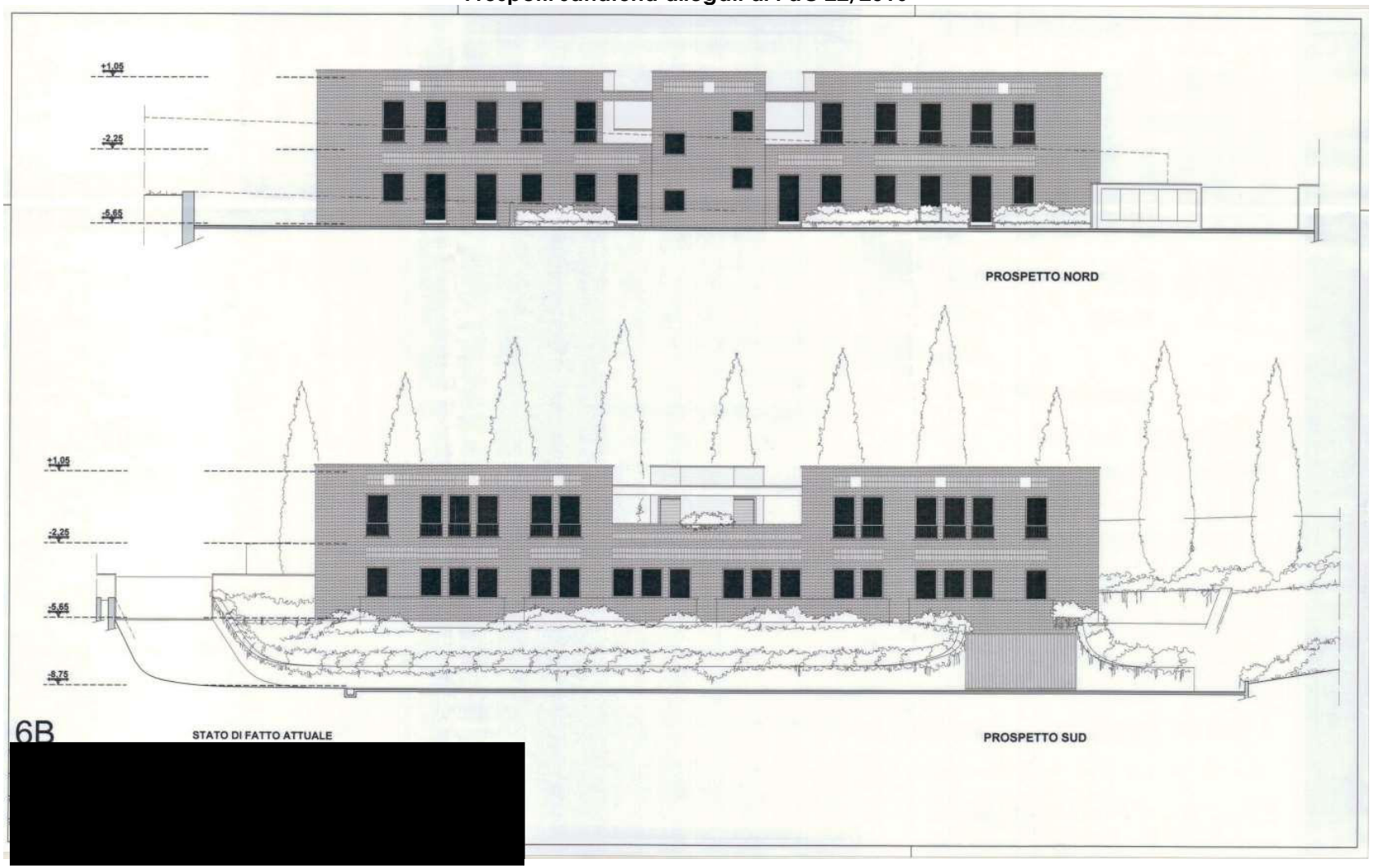
Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

PdC sanatoria n. 22/2016 del nuovo fabbricato residenziale all'interno del complesso [redacted]



Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Prospetti sanatoria allegati al PdC 22/2016



Stefano PILECI
ctu Tribunale di Varese iscrizione n°1130
Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. *(+39)* 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

foto-inserimento Progetto non realizzato complesso multifunzionale
PRESENTATO NELLA RICHIESTA DI AUT. Paesaggistica n. 2018/00011/PAE_ORD)