

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/2023

G.E. DR. GIACOMO PURICELLI

=====

Esecuzione immobiliare promossa da:

Procedente

Contro

Esecutato

VIA TORINO, 617 – MERCALLO (VA)

RELAZIONE PERITALE INERENTE L' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI

MERCALLO (VA) – MAPP. 3033 SUB. 18 IN TORINO, 617

Il sottoscritto Dr Arch. Stefano Caragnano, con studio in Varese, Via Vergani n.21, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Varese col n. 1454 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n° 1293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe nell'udienza del 07/05/2024, veniva incaricato dal Giudice Dr. Giacomo Puricelli, per la procedura Esecutiva Immobiliare di riferire sui sotto elencati punti.

- 1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:** *identificazione, descrizione catastale ed ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti rilevati*
- 2. Descrizione sommaria:** *con caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona.*



3. Stato di possesso: attuale concreto utilizzo del bene da parte dei proprietari ovvero di terzi con indicazione, in quest'ultimo caso, dei titoli che eventualmente lo giustificano e, comunque, con l'identificazione del detentore;

4. Vincoli ed oneri giuridici:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (acquisire ed allegare estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune di celebrazione, o in alternativa il certificato di stato libero).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico;

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

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

4.2.1. Iscrizioni

4.2.2. Pignoramenti.

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e/o catastali

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

4.3.2. Accertamento di conformità catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione.

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

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

5.4. Altre spese.**5.5. Cause in corso.**

6. Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio.

7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta in sanatoria; pregi particolari, dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti, accessori e pertinenze.

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto; con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati, valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Assunzione dell'incarico il 08/05/2024 per la redazione della perizia tecnica inerente l'esecuzione immobiliare sopra citata.

Esecuzione delle operazioni peritali con accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale per effettuare le debite indagini urbanistiche ed edilizie, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale di Varese per aggiornare visure ed ispezioni ipotecarie.

In data 05/06/2024, assistito dall'Istituto Vendite Giudiziarie GIVG di Varese, esecuzione del sopralluogo dei luoghi disponendo della facoltà di verificare lo stato e le caratteristiche globali dell'unità immobiliare oggetto di stima.

PERIZIA ESTIMATIVA**1. Identificazione dei beni oggetto della vendita**

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da civile abitazione facente parte un complesso immobiliare a prevalente destinazione industriale denominato "Condominio Complesso industriale 3033 "situato nel Comune di Mercallo (VA) in Via Torino 617:

a) Catasto Urbano Comune di Mercallo (Codice: F 134), foglio 10, particella 3033 sub ,18 via Torino n. 617, piano 1, Categoria A/2, classe 6, vani 6,5; rendita € 503.55.

2. Descrizione sommaria

I beni immobili oggetto di valutazione sono situati in Comune Mercallo (VA) che dista circa 20 km dal capoluogo e 17 km dall'aeroporto di Milano Malpensa. Comune collinare, dalle origini molto antiche, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato un discreto tessuto industriale. Il territorio comunale, comprendente anche la Cascina Mirabella e vari casolari sparsi, presenta un profilo irregolare, con variazioni altimetriche oscillanti tra i 237 e i 471 metri sul livello del mare. L'abitato rispecchia l'andamento non piatto del territorio e conserva ancora alcune caratteristiche abitazioni a corte della tipica architettura rurale lombarda del Settecento. Il terziario, poco sviluppato, si compone della rete distributiva, di dimensioni non rilevanti ma sufficiente a soddisfare le esigenze primarie della popolazione, oltre all'insieme dei servizi; tra questi ultimi è presente l'esercizio del credito e dell'intermediazione monetaria. Priva di servizi pubblici particolari, non presenta strutture sociali di rilievo, se si esclude un asilo nido. Le strutture scolastiche esistenti permettono di frequentare soltanto le scuole materne e quelle elementari ma non manca una biblioteca per l'arricchimento culturale. Mancano

invece strutture ricettive, se si eccettua qualche esercizio di ristorazione, e risultano assenti anche quelle sportive e per il tempo libero, mentre le strutture sanitarie garantiscono il servizio farmaceutico; per le altre prestazioni è necessario rivolgersi altrove. I beni immobili oggetto di valutazione sono collocati in zona periferica di recente espansione a prevalente destinazione artigianale/produttiva dotata di ampie aree a parcheggio lungo la via che conduce a Vergiate.

3. Stato di possesso

I beni oggetto di pignoramento risultano intestati a _____ (proprietà per 1/1) nata _____ (cod. fisc. _____) divenuta proprietaria con atto di compravendita in data in data 29/07/2002, a rogito dott. Benedetto Lucio Neglia, notaio in Gallarate al n. 60.798 di repertorio, Racc. 1.811 (vedasi atto di provenienza - Crf. All. 5), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Gallarate l' 8 agosto 2002 ai n.ri 2966 Serie 1V. La porzione di fabbricato in costruzione fu acquistata dalla _____ con sede a Cadrezzate (VA) _____ legale rappresentante. _____, nato _____ in _____

Il sottoscritto nel corso dei sopralluoghi ha riscontrato il suddetto immobile è occupato esclusivamente dall'esecutato e dai suoi familiari.

4. Vincoli ed oneri giuridici

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, il sottoscritto ha potuto verificare quanto in atti, aggiornando le ispezioni al 24/09/2024.

Si rileva che allo stato delle verifiche non risulta ancora acquisita, da parte della Conservatoria dei registri immobiliari di Varese, la disposizione del G.E. dott.

Giacomo Puricelli in merito alla cancellazione della trascrizione di pignoramento eseguita il 4/12/2023 ai n. 23923, limitatamente agli immobili per i quali è stata depositata rinuncia parziale agli atti (c. rif. ALL. 9).

La presente perizia interesserà l'unico immobile ancora pignorato: unità negoziale n. 2 riportata nell'atto giudiziale che segue.

TRASCRIZIONI CONTRO

- 04 dicembre 2023 Reg. Part. 17246, Reg. Gen. 23923 (726 verbale pignoramento immobili): con atto giudiziario in data 25 ottobre 2023 numero rep. 3190, l'ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese (cod. fisc. 80011340124) ha proceduto al pignoramento a favore di .., con sede legale in Mercallo (Cod. fisc. ..)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

La Sig.ra .. na contratto matrimonio con il Sig. .. a Somma Lombardo (VA) come risulta dall'atto Nr. 5- Parte II- Serie A – Anno 1995 di Mercallo (Crf. ALL. 6). Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali.

4.3 Accertamento di conformità urbanistico-Edilizia e catastale

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercallo, stante l'attuale stato del fabbricato, il mappale 3033 sub 18, via Torino n.617 risulta abitabile e urbanisticamente assentito ed in regola con le norme urbanistiche. Il complesso immobiliare di cui il fabbricato pignorato fa parte, è stato edificato sul mapp. 3033 di 7.880 mq , parte della lottizzazione di cui all'atto 12 febbraio 1993

rep. 148.060 , Notaio Giuseppe Brighina in Gallarate, ivi reg. il 4 marzo succ. al n. 874. Sulla detta part. 3033 è stato realizzato un fabbricato a due livelli fuori terra (terreno e primo) ed un livello interrato, edificato con Concessione Edilizia n. 17 del 10/11/2000 (in attuazione del PL approvato con delibera 44 del 26.10.91 , convenzione con Comune di Mercallo stipulata in data 12.02.1993) e successiva Variante n. 4/01 del 27/09/2001 intestate a I.C.T. S.r.l..

Non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi di legge da parte della Pubblica Amministrazione.

Non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi di legge da parte della Pubblica Amministrazione. Sussistono tuttavia alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato nei titoli messi a disposizione da Comune. Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che la distribuzione interna evidenzia una diversa divisione della zona soggiorno con variazione di utilizzo degli spazi: il locale sgombero licenziato nelle pratiche comunali è stato parzialmente annesso al locale soggiorno/cucina, mentre sono state realizzate connessioni con le unità immobiliari confinanti (deposito unità commerciale adiacente) nella disponibilità del nucleo familiare. Nella rappresentazione grafica allegata alla presente (Crf. ALL. 10) si dà evidenza delle aree oggetto di modifiche: la porzione tratteggiata in colore rosso (oggi in uso all'abitazione) dovrà essere separata in quanto parte di altra unità immobiliare, mentre la parte tratteggiata in blu (circa 9 mq.) rappresenta la mutazione spaziale e tipologica del locale rispetto al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante regolarizzazione postuma ai sensi del d.p.r. 380/2001 in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.



Non sono state rintracciati certificati di agibilità relativi all'unità immobiliare oggetto di stima.

I costi stimati per regolarizzazioni edilizie e catastali ammontano ad € 5.000,00 (euro cinquemila).

5. Altre informazioni per l'acquirente

Il Comune di Mercallo ha adottato di Piano di Governo del Territorio (PGT). Il PGT colloca il bene oggetto di stima in ambito "Ambiti consolidati di insediamento attività economiche (D2). L'articolo 35 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, definisce compiutamente la categoria degli gli interventi ammissibili. Risultano comunque assentiti con titolo abilitativo diretto semplice e/o convenzionato, tutti gli interventi previsti dell'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b), c), d). Sono ammessi usi residenziali (residenza del titolare e/o custode) nella misura massima di mq. 150 di Slp per ogni unità produttiva di almeno 300 mq (Crf. All. 3).

L'unità immobiliare oggetto di stima spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà (28,40 /1000) e interessenza sulle parti comuni all'interno del fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per destinazione d'uso e o normativa.

L'unità immobiliare concorre alle spese di riscaldamento in ragione di 28,40/1000
Non risultano Cause in corso, ma alcune spese condominiali scadute alla data della perizia desunte dal rendiconto di gestione anno 2023 del Condominio "Complesso industriale area 3033" e dalle risultanze prodotte dall'amministratore pro tempore Studio Teresi rag. Loredana (Via Riccardo Mira D'Ercole 14 - 21020 Taino (VA) - tel. 0331 956270) di cui si allega copia unitamente al regolamento condominiale (Crf. All. 7)..

L'abitazione al primo piano gode di un'area pertinenziale comune (giardino) di circa mq. 140, concessa in uso esclusivo e congiunta con l'ingresso posto sul lato ovest del fabbricato. Si evidenzia che attualmente la scala e percorso verso il cortile/parcheggio esterno comune è interessato da Uscita di Emergenza dell'attività commerciale posta al piano terreno. Si evidenzia che tale area pertinenziale (mapp. 3195) è stata inserita tra gli immobili per i quali è stata depositata rinuncia parziale.

6. Precedenti proprietari

Le risultanze dei registri immobiliari a carico di riferimento all'immobile pignorato non si evidenziano ulteriori passaggi fatto salvo quanto concerne l'acquisto del terreno parte della lottizzazione di cui all'atto 12 febbraio 1993 rep. 148.060 Notaio Giuseppe Brighina:

Con atto 28 giugno 2000 rep. 167.879 , Notaio Enrico Somma di Angera, reg. in Gavirate il 17 luglio succ. al n. 1196 e trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai nn. 11913/7407, la società ha acquistato, tra l'altro, il terreno in Mercallo (VA) , allora riportato al N.C.T. di detto Comune al fg. 9 , part. 836, 2197, 2813, 2816, 2819, 2823 e 2829.

7. Descrizione particolareggiata del bene

L'unità oggetto di stima è parte di un capannone industriale suddiviso in 3 corpi di fabbrica e n. 10 bocchi/porzioni di capannoni; precisamente trovasi nel Corpo "A" (di dimensioni 50,5 x 50,50 m. e volume 15.301,50 mc) , blocco n. 5 . La conformazione del blocco licenziava un'abitazione posta al primo piano unita all'unità produttiva sottostante (oggi) mediante scala addossata alla parete esterna. L'intero edificio è stato realizzato interamente con strutture



prefabbricate (struttura portante, pannelli di tamponamento e copertura).

Trattasi di un appartamento posto al piano primo composto da quattro locali più servizi con annesso balcone sulla facciata principale. Risulta costituito da locale soggiorno con cucina a vista, disimpegno, n.3 camere da letto e n. 2 bagni.

Il Condominio cui fa parte è denominato "Complesso industriale area 3033". Per accedervi occorre percorrere la strada denominata via Torino (c.d. Via per Vergiate),

sino al raggiungimento della porta d'ingresso posta sul fianco sinistro dello stabile.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda abitabile di circa 140 mq. L'impianto termico e la produzione acqua calda sanitaria sono autonomi demandati a generatore alimentato a gas. Gli apparecchi sanitari sono di porcellana vetrificata di colore bianco. Sono presenti impianti elettrico, telefonico e televisivo. I serramenti esterni di colore bianco provvisti di vetri camera. I pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica di buona qualità così come rivestimenti scala e pavimentazioni soggiorno/cucina; i pavimenti degli altri locali sono costituiti da listoni in legno flottante. Le porte interne sono in legno color noce. Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta ottimo senza evidenti manifestazioni di degrado (Crf. All. 4).

8. Valutazione complessiva del bene

Per poter specificare il valore di mercato delle proprietà per cui è causa all'attualità, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge e dalle caratteristiche del bene da valutare.

Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e

dell'offerta di quel bene sul mercato. Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del bene in esame.

Nel caso in questione ritengo sia opportuno seguire (nell'ambito del metodo comparativo) il procedimento di stima per confronto, che oggi giorno è il procedimento estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Tale metodo si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni.

E' stata eseguita una valutazione per confronto tra le proprietà oggetto di stima ed altre simili, recentemente compravendute o correntemente offerte sul mercato, sullo stesso mercato. Le informazioni disponibili sono state opportunamente considerate per consentire i necessari aggiustamenti, poiché la proprietà da stimare non sempre è direttamente confrontabile con immobili presenti sul mercato e/o recentemente compravenduti.

Per il computo delle superfici commerciali si è fatto riferimento alla superficie catastale analizzata con i rilievi in situ (Crf. All. 2). Per le particolari caratteristiche del bene si è preso a riferimento immobili trilocali ordinari nella località Mercallo, attesa anche l'impossibilità di una rivalutazione speculativa a causa dei vincoli urbanistici e della destinazione del complesso immobiliare cui fa parte. A fronte di un momento di scarse contrattazioni commerciali si evidenzia la stabilità di domanda di immobili di tale tipologia. Consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio ho potuto rilevare, in zona Periferica unica di Mercallo (Zona D1 - microzona catastale 1), la sostanziale stabilità dei prezzi tra il



2° semestre 2023 e 1° semestre 2024 (prezzi unitari massimi pari a €/mq. 1.150).

Le ricerche condotte presso qualificati operatori locali, nonché le indagini comparative mediante consultazione di siti informativi specializzati, mi hanno condotto a riferirmi ad immobili recentemente costruiti o ristrutturati di fascia media, con buoni standard abitativi, aventi prezzi medi unitari (metro quadro) pari a €/mq. 1.350 con tendenziale positivo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+ 7,64 % annuo). Tale quotazione è stata inoltre specializzata in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile mediante specifici coefficienti di differenziazione (qualità, età, stato di conservazione, vicoli PGT, ecc.) permettendo di stimare, partendo da un valore a nuovo, il valore attuale per mq. commerciale dell'immobile in oggetto in base alla sua età e caratteristiche effettive. Ciò premesso risulta che il valore unitario più probabile può essere assunto pari a €/mq. 1.050,00.

La modalità adottata per il calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alla Norma UNI 10750, all' allegato "C" del D.P.R. 138/98 nonché agli "usi e consuetudini" locali. Calcoli e rappresentazione grafica sono evidenziati nell' ALL. 2.

La superficie lorda vendibile, delle porzioni immobiliari poste a confronto, è stata precisata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale ed approfonditi con gli indici mercantili specifici:

Calcolo della superficie commerciale delle soffitte agibili = 40% dell'appartamento di pertinenza.

Calcolo della superficie commerciale della cantina e centrale termica = 10 % dell'appartamento di pertinenza.

Calcolo della superficie commerciale dei balconi e porticati = 30 % dell'appartamento di pertinenza.

Pertanto la superficie (espressa in mq.) commerciale ragguagliata al vano principale relativa all'immobile pignorato risulta pari a:

Abitazione principale PT e Piano primo = $(5.70 + 136.50) = 142.20$ mq.

Balconi = $6,00 \times 0,30 = 1,80$ mq.

Sup. Commerciale complessiva = $142,30 + 1,80 = 144,0$ mq

il perito estimatore assegna i seguenti valori per gli immobili oggetto della presente

stima:

Valore complessivo del Lotto

Sup. commerciale = 144 mq.

Valore differenziato = 1.050 €/mq.

Totale valore bene immobile

$144 \times 1.050 = \text{€ } 151.200,00$ (euro centocinquantunomiladuecento/00)

Pertanto, il sottoscritto perito estimatore ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di n. 13 pagine, ed i relativi allegati, di aver risposto ai quesiti posti e pertanto di aver assolto all'incarico ricevuto. Il perito estimatore, depositato la relazione unitamente ai fascicoli di causa presso la cancelleria Civile del Tribunale di Varese, rimane a disposizione del G.E. Dott. Giacomo Puricelli per eventuali chiarimenti.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allegati:

All. 1 = Visura catastale e estratto mappa.

All. 2 = Rilievi e consistenza commerciale.

All. 3 = Stralcio PGT

All. 4 = Documentazione fotografica.

All. 5 = Atto di provenienza



All. 6 = Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

All. 7 = Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute; regolamento di condominio

All. 8 = Certificato di stato di famiglia, certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

All. 9 = Verbale di udienza 07.05.2024

All. 10 = Difformità edilizie e catastali



(Il C.T.U. Dr Arch. Stefano Caragnano)

