

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 11/2008 Giudice dr. Nicola Cosentino

avv. Francesco Tagliabue

avv. Sergio Martelli

Contro:

Debitrice Esecutata

**RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE**

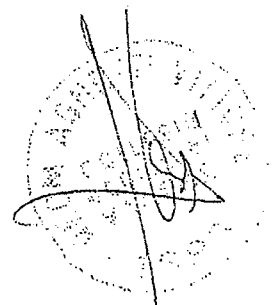
Il sottoscritto geom. Vittore Agnetti, nato a Luino l'11 novembre 1952, con studio in Porto Valtravaglia, via Roma n. 48, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Varese al n. 1683 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 484 di posizione, in data 29 Maggio 2008 veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto e nell'udienza del 17 Giugno 2008, prestando il giuramento di rito, riceveva il seguente quesito:

*"Esaminati gli atti e i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento che riterrà opportuno:*

1. **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
2. **Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;

Depositato in Cartella  
13 NOV 2009

Oggi, 13 NOV 2009  
OPERAT. REG. GIUD. TRIB. VARESE  
P. AGNETTI



3. **Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. **Vincoli ed oneri giuridici:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:

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

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

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

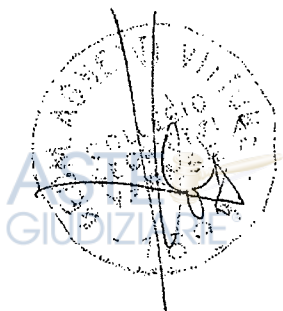
4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:**

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

4.2.2. **Pignoramenti:**



Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali:

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

4.3.2. **Accertamento di conformità Catastale:**

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre spese:

Cause in corso:

6. **Precedenti proprietari:** provenienza sino al ventennio;

7. **Descrizione particolareggiata del bene:** pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

-@-@-@-@-@-@-@-@-@-@-

- Il giorno 18.06.2008, il sottoscritto si recava presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio, ex Catasto, per iniziare le ispezioni e richiedere le schede catastali degli immobili pignorati e quant'altro necessario per rispondere adeguatamente al quesito posto; tali operazioni proseguivano nei giorni successivi anche presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari. -

- Il giorno 04.07.2008 ad ore 15.30, come da comunicazione ricevuta dal Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese, ausiliario ai sensi dell'art. 68 C.P.C., il sottoscritto P.E.E., assistito dalla propria praticante di studio geom. Valentina Cambria, si è recato in Comune di Agra, via Roma n. 3 per effettuare l'identificazione e la descrizione dei beni oggetto di Esecuzione ed ivi ha avuto la presenza del sig. Alessandro Lionello funzionario del G.I.V.G.; in tale occasione non si è potuto accedere, in quanto la Debitrice Esecutata, pur essendo stata preventivamente avvisata, non era presente. -

In data 16.07.2008 il G.I.V.G. incaricato della custodia



dell'immobile ai sensi dell'art. 559 e seg. del c.p.c. depositava in Cancelleria Istanza con la quale chiedeva al sig. Giudice Esecutore emissione di Ordinanza di Liberazione al fine di procedere all'immissione di se stesso nel possesso dell'immobile Pignorato per farsi sì che il sottoscritto P.E.E., a sua volta, potesse visitare ed effettuare tutto quanto opportuno e necessario al fine di una corretta valutazione di quanto oggetto della presente Esecuzione. -

In data 13.03.2009 come da nuova comunicazione ricevuta dal G.I.V.G., il sottoscritto si recava nuovamente nel Comune di Agra, ed ivi ha avuto la presenza del Funzionario del G.I.V.G. sig. Alessandro Lionello il quale, con l'ausilio di un fabbro, ha favorito l'accesso ai luoghi, all'interno dei quali si sono scattate alcune fotografie. -

Posto che l'immobile non corrisponde esattamente alle Planimetrie Catastali preventivamente reperite, si è ravvisata la necessità di dovervi ulteriormente accedere per accertarne in modo dettagliato la conformità edilizio - urbanistica, oltre che quella catastale così come da richiesta nel quesito. -

Nel tempo intercorrente tra i sopralluoghi di cui si andrà in seguito ad illustrare, il sottoscritto P.E.E. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agra per reperire le Autorizzazioni Edilizie riguardanti l'immobile, ma soprattutto la "Convenzione" a suo tempo stipulata tra la Società



Comune di Agra, riguardante sia il fabbricato in oggetto che altra struttura protetta per anziani edificata sul terreno confinante, la quale doveva sostituire a tutti gli effetti, così come oggi sostituisce, il compendio in esame. -

In data 16.04.2009 la dr.ssa Santa Gallipoli, Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Varese, fissava ulteriore accesso per concludere le operazioni di rilascio a seguito del quale il Custode Giudiziario sarebbe stato immesso nel pieno possesso dei beni Esecutati. -

Tale accesso, fissato telefonicamente in data 28.05.2009 ad ore 10.30, consentiva al sottoscritto P.E.E. di effettuare, anche alla luce delle documentazioni comunali nel frattempo reperite, un sopralluogo più approfondito con verifica delle corrispondenze dello stato attuale dei luoghi con quello indicati in atti resi pubblici. -

**1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:**

- *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell' immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;*

- Dalle ispezioni eseguite presso l' Agenzia del Territorio risulta che la Debitrice Esecutata

..... proprietaria di immobili siti nel Comune di Agra identificati come segue:



- Catasto Terreni:

- foglio logico n. 9 - foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 - Ente Urbano di mq. 1.782 (derivante dalla fusione e successivo frazionamento dei mappali n. 1095 - 1094 - 1101 - 1093 - 1096 - 1097 - 1102 - 1099 - 1117 - 1098 - 2856);

- Catasto Fabbricati:

- foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 sub. 501 - cat. B1 - cl. 5 - consistenza mc. 15.465 - Rendita Euro 6.309,72. -

È evidente il grossolano errore catastale relativo alla consistenza di Catasto Fabbricati dell'immobile e di conseguenza nella Rendita Catastale di cui la volumetria è uno dei due moltiplicatori. -

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: strada Comunale denominata via Roma - mappale n. 1023 - mappale n. 1091 - mappale n. 3071 - mappale n. 1089 - strada consorziale e mappale n. 4008. -

Se si esclude il Pignoramento del mappale n. 2856 di Catasto Terreni, già catastalmente unito al mappale n. 1092, sempre di Catasto Terreni "Regolarmente Pignorato", si può verificare la corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti. -

**2. Descrizione sommaria:**

- *caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;*

Gli immobili pignorati si trovano in Comune Amministrativo e Censuario di Agra; zona unicamente residenziale con

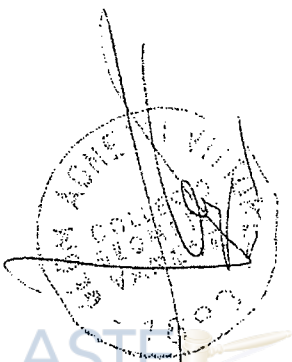
prevalenza di abitazioni usate nei fine settimana e nel periodo estivo in quanto la zona montuosa del comprensorio in cui soggiace l'abitato, pur godendo di una panoramicità, di una esposizione e di un soleggiamento non trascurabili; è scarsamente servita dai mezzi pubblici e l'unica via di collegamento alla città di Luino è in più punti di calibro modesto.-

Nella zona non vi sono laboratori e opifici, vi è solo un piccolo negozio per le prime necessità, esiste solo una scuola primaria, l'ambulatorio medico e l'ufficio postale, mentre le altre scuole dell'obbligo sono situate nel relativamente distante Comune di Dumenza che si trova al centro tra l'abitato in questione e la città di Luino, dove vi sono tutti i servizi di cui una Comunità necessita. -

### **3. Stato di possesso:**

- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Attualmente l'immobile oggetto di Esecuzione risulta di proprietà della Debitrice Esecutata creato ed utilizzato come casa di riposo e struttura protetta per anziani, alla data del sopralluogo risulta essere libero da persone ma vi sono ancora parecchi mobili, suppellettili e persino immondizia, che sono riconducibili al precedente utilizzatore;





si precisa che il Funzionario del G.I.V.G., dopo aver forzato le serrature e favorito al sottoscritto P.E.E. l'accesso ai locali, provvedeva a prendere in custodia gli stessi apponendovi nuove serrature e lucchetti. -

**4. Vincoli ed oneri giuridici:**

- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente In particolare:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

- Trattasi di bene strumentale. -

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Iscrizione n. 16700 / 10485 del 20.10.2000 Costituzione di vincolo Urbanistico a favore di Comune di Agra contro le

/

§

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



- Vedi precedente capitolo n. 4.1.3 oltre a Scrittura Privata esplicativa dell'iscrizione di cui sopra, in Atti del Comune di Agra che si allega. -

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

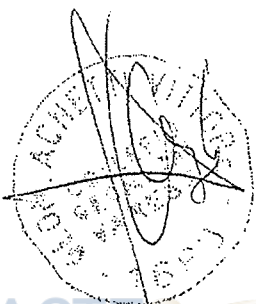
- Iscrizione n. 15507 / 3892 del 25.06.2007 Ipoteca Giudiziaria derivante da Sentenza di Condanna a favore di

- Iscrizione n. 27111\* / 6340 del 06.11.2007 Ipoteca Giudiziaria derivante da Provvedimento di Condanna a favore con sede a Como c.f. contro

- Iscrizione n. 27112 / 6341 del 06.11.2007 Ipoteca Giudiziaria derivante da Provvedimento di Condanna a favore di con sede a Como c.f.

- Iscrizione n. 1485 / 313 del 23.01.2008 Ipoteca Legale a Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di

con sede in Milano c.f. di Euro 1.751.042,42 di cui Euro 875.521,21 in linea capitale rep. n. 5/117 del 17.01.2008. -



4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione n. 1137 / 761 del 18.01.2008 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - emesso dall'Ufficiale Giudiziario addetto del Tribunale di Varese rep. n. 142/2008 del 07.01.2008, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Como c.f. \_\_\_\_\_ - Creditrice Procedente nella Presente Esecuzione. -

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

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

Edificato con destinazione Alberghiera (ex albergo Roma) con Nulla Osta Edilizio n. 10/60 del 02.01.1961, per l'immobile oggetto di Pignoramento venivano rilasciate le seguenti Autorizzazioni:

- Licenza d'uso - in data 26.10.1961;
- Nulla Osta edilizio per modifiche interne: n. 2/64 - in data 22.04.1964;
- Permesso di Agibilità per n. 18 camere per ospiti, n. 12 servizi igienici e n. 17 locali accessori ... ed altro... - in data 17.05.1991 (in sostituzione della Licenza d'uso rilasciata in data 26.10.1961);
- Autorizzazione Edilizia A03/91 del 23.02.1991 per adeguamento casa di cura (installazione impianto ascensore e costruzione ripostiglio);
- Concessione Edilizia C21/91 del 14.06.1991 per ristrutturazione e trasformazione dei locali al piano Terra da locali accessori a



camere per ospiti;

- Permesso di Agibilità rilasciato in data 01.06.1992;
- Concessione Edilizia C11/93 del 02.10.1993 per la costruzione di Centrale termica a gas metano;
- Concessione Edilizia n. 3/98 per modifiche interne;
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 08/2001 del 27.07.2001 per costruzione Centrale Termica - esterna all'edificio, non presente nelle mappe catastali né aggiornata nelle Planimetrie Catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio. -

Se si escludono piccole modifiche interne rispetto agli elaborati Planimetrici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agra, modifiche che non necessitavano di alcuna segnalazione, si può accertare la conformità Urbanistica - Edilizia dell'immobile. -

#### 4.3.2 Accertamento di conformità catastale:

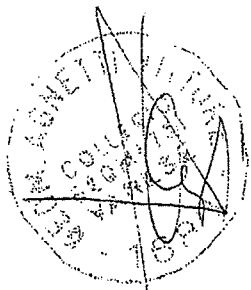
Pur escludendo piccole modifiche interne rispetto agli elaborati Planimetrici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agra, modifiche che non necessitavano di alcuna segnalazione, non si può accertare la conformità Catastale dell'immobile in quanto con D.I.A. n. 08/2001 è stato realizzato locale accessorio adibito a Centrale Termica esterno all'immobile; locale che come sopra detto non compare negli atti del Catasto. -

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

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di

manutenzione:

Essendo l'immobile in disuso ed abbandonato, non vi sono



elementi da cui dedurre quanto sopra richiesto. -

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

- Vedi sopra. -

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Vedi sopra. -

5.4 Altre spese:

Nessuna. -

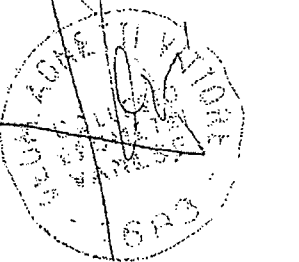
5.5 Cause in corso:

- Fatta eccezione per quanto già descritto in altri capitoli, alla data del 22.02.2009, data dell'ultimo controllo delle Ispesioni Ipotecarie non risulta nessun'altra Iscrizione o Trascrizione pregiudizievole Iscritta e/o Trascritta sugli immobili in esame. -

**6. Precedenti proprietari:** provenienza, sino al ventennio:

Al ventennio, gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, risultavano intestati alle sigg.re .....  
 ..... a .....  
 ..... proprietarie per la quota di ½ ciascuna. -

- Con atto pubblico di compravendita rep. n. 43046 del Notaio Claudia Pisciotta di Luino, registrato a Varese in data 19.05.1989 al n. 75, trascritto a Varese in data 19.05.1989 ai nn. 6994/5088, gli immobili venivano trasferiti a .....



- Con atto pubblico di compravendita rep. n. 51219 del Notaio Claudia Pisciotta di Luino, registrato a Varese in data 19.07.1997 al n. 44, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 19.07.1991 ai nn. 9659/6971, gli immobili venivano trasferiti alla

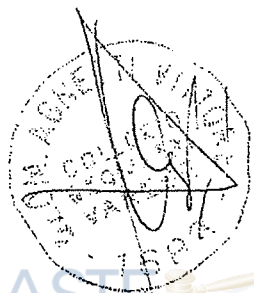
- Con atto pubblico di costruzione di vincolo di destinazione rep. n. 17433/51 del Notaio Sveva Dalmasso di Milano, trascritto a Varese in data 03.04.1996 ai n. 4814/3208, la Società Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari Italease S.p.A. già Società Italiana Popolare per il Leasing S.p.A., si impegna a mantenere la destinazione d'uso degli immobili per la durata di quindici anni, per se, successori ed aventi causa;

- Con atto pubblico di compravendita rep. n. 42620 del Notaio Franca Bellorini di Varese, trascritto a Varese in data

mmobili:

- Catasto Terreni: foglio logico n. 9 - foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 - Ente Urbano di mq. 1.782 (derivante dalla fusione e successivo frazionamento dei mappali n. 1095 - 1094 - 1101 - 1093 - 1096 - 1097 - 1102 - 1099 - 1117 - 1098 - 2856);

- Catasto Fabbricati: foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 sub. 501 - cat. B1 - cl. 5 - consistenza mc. 15.465 - Rendita Euro 6.309,72 venivano trasferiti



**7. Descrizione particolareggiata del bene:** pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

In Comune Amministrativo e Censuario di Agra, civico numero 3 di via Roma, trattasi di importante fabbricato di tre piani fuori terra destinati a casa di riposo per anziani, con terreno antistante l'ingresso destinato a parcheggio (foto n. 6 - 7 - 8 e 9) e un corpo staccato ovvero piccolo fabbricato di recente edificazione destinato a Centrale Termica (foto n. 15). -

Edificato, per quanto riguarda la parte verso la pubblica via (foto n. 3 - 4 e 5), negli anni 60 con destinazione alberghiera (ex Albergo Roma), successivamente ampliato come struttura ricettiva ed in seguito trasformata in ricovero per anziani, successivamente in struttura protetta ed in seguito ancora abbandonata anche per vicende giudiziarie oltre che a favore di nuova struttura protetta edificata con vari permessi di costruire rilasciati tra l'anno 2000 e l'anno 2004 su terreno confinante. -

Quasi completamente recintato si compone di un importante corpo di fabbrica su tre piani di cui uno sottostrada denominato

nelle planimetrie catastali piano terreno dove vi sono un magazzino, cinque camere, gli uffici (foto n. 16 - 17 e 18), la sala ritrovo (foto n. 35 e 36), la lavanderia (foto n. 26 - 27 e 28), la camera mortuaria ed in genere tutti i servizi. -

Al piano primo, o meglio rialzato rispetto la strada vi sono altre sei camere, i locali medici, la cucina e un ex terrazzo ora chiuso a veranda (foto n. 2 e 14) mentre, al piano superiore, denominato nelle planimetrie catastali piano secondo, vi sono altre undici camere e un locale denominato palestra (foto n. 37 e 38). -

In tutti i piani vi sono più bagni anche se non sono riservati in maniera esclusiva alle camere. -

Le strutture portanti verticali sono parte in calcestruzzo armato e parte in muratura tradizionale tipo "portante", quelle orizzontali sono in latero-cemento; la copertura è in tegole di cotto su orditura in legno. -

I serramenti esterni sono in legno muniti di tapparelle (foto n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 e 12), i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore grigio (foto n. 21 e 22) mentre i rivestimenti, ove necessari, sono in piastrelle di medesima forma e colore della pavimentazione. -

Le pareti sono intonacate al civile con vernice resino-plastica (foto n. 21 e 39) ed in parte tappezzate; i solai sono controsoffittati con materiale fonoassorbente (foto n. 23 - 28 e 38). -

La scala interna è rivestita in marmo (foto n. 29 e 30); si nota la presenza di un ascensore. -



Come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata tutto versa nel più completo abbandono mentre si notano ancora mobili, vestiti, medicine, immondizia ecc. abbandonati all'interno (foto n. 19 - 26 - 27 - 31 - 33 - 35 - 36 - 37 e 38). -

Sembra a questo punto quasi superfluo far notare, non solo le vistose macchie di umidità (foto n. 23 - 24 - 27 e 28) e di acqua provenienti sia dalla copertura che dagli impianti idro-igienico sanitario e di riscaldamento nonché dagli interstizi dei serramenti gravemente ammalorati, che i cedimenti di parte delle controsoffittature (foto n. 28) dovute ai medesimi motivi. -

Inutile a questo punto sembra al sottoscritto dover affermare che gli impianti sono totalmente da rifare, sottolineando che anche l'impianto elettrico non è più a norma, che i sanitari sono da sostituire e che si rende necessario anche il rifacimento di pavimenti, rivestimenti e quant'altro. -

Il cortile esterno in calcestruzzo è ricoperto da vistose essenze spontanee e parassitarie (foto n. 6 - 7 - 8 e 15) che stanno risalendo le murature e invadendo i balconi già di per sé ammalorati al punto tale che lasciano intravedere il ferro d'armatura (foto n. 11). -

La ruggine è presente su tutte le opere in ferro nessuna esclusa. -  
Alla C.T. non vi si è potuti accedere ma pare sia l'unica struttura su cui ci sia ben poco da dire (foto n. 15). -

**- Inquadramento urbanistico ed edilizio:**

TRIBUNALE  
D'APPELLO  
DI PALERMO  
16/07/2009

**Norme Tecniche di Attuazione - P.R.G. vigente:**

Attualmente gli immobili di proprietà della Debitrice Esecutata sono inseriti in "zona D2" Attrezzature Ricettive Convenzionate, normata dall'art. 21/bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

**- L'art. 56 delle N.T.A. sopra enucleato recita come segue:**

Si tratta di unica area nel territorio comunale posta all'ingresso dell'abitato sulla quale insiste un edificio dei mc. 3.500 destinato a casa di cura e riposo del quale si prevede o il totale riuso per attività ricettivo - alberghiera (Albergo) nonché di tutti i servizi necessari per lo svolgimento dell'attività o l'ampliamento di mc. 5.000 (in aggiunta al volume esistente) mantenendo l'attuale destinazione di casa di cura e riposo. -

È inoltre prevista la costruzione di un nuovo edificio di entità pari a mc. 1.850 da destinarsi a "motel" (nel caso in cui l'edificio esistente venga ampliato mantenendo la destinazione di casa di cura) o di mc. 8.500 con destinazione di casa di cura (nel caso in cui l'edificio esistente venga totalmente riutilizzato per attività ricettivo - alberghiera). -

Contestualmente all'intervento di cui sopra dovrà essere realizzata la strada di accesso come previsto nelle allegate tavole grafiche. - Tale strada, partirà dalla Provinciale via Roma, in prossimità dei previsti parcheggi pubblici, e consentirà l'accesso all'area oggetto dell'intervento. -

Al comune è riservata facoltà di rendere pubblica tutta o parte di tale strada, eventualmente anche a mezzo di convenzione

d'uso sottoscritta tanto dal soggetto attuatore che da terze proprietà confinanti. -

Tale facoltà concessa al comune potrà essere esercitata in qualunque momento, anche successivamente alla realizzazione dell'opera stessa, e sarà espressamente riportata nella prevista convenzione attuativa degli interventi. -

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Volume Urbanistico: Minimo mc. 10.350;

Massimo mc. 12.000;

- H = m. 10,50 = n. 3 piani fuori terra;

- D.s. = m. 5,00;

- D.c. = m. 5,00;

- D.f. = m. 10,00;

- Dotazioni di parcheggi: - di uso pubblico = 1 mq./200 mc.

- di uso privato = 1 mq./20 mc. -

Si definiscono altresì le specifiche funzioni d'uso che, riprese nella convenzione prevista per l'intervento, costituiranno vincolo a tempo indefinito:

a) Casa di cura e riposo: struttura esistente di mc. 3.500 da sottoporre ad ampliamento per mc. 5.000 (nel caso di costruzione di "motel" di cui al successivo punto "b") o in alternativa nuova realizzazione di mc. 8.500 (nel caso di riuso del fabbricato esistente ad "albergo" di cui al successivo punto "c") idonea ad accogliere ospiti lungodegenti e/o bisognosi di cure ed assistenza, anche disabili, per il



soggiorno e la dimora, esclusa la residenza; compresa ogni necessaria infrastruttura, servizio o dotazione;

- b) Motel: struttura di mc. 1.850 idonea ad accogliere ospiti per il solo pernottamento con servizio di prima colazione esclusa la ristorazione;
- c) Albergo: edificio esistente di mc. 3.500 da destinare completamente all'accoglienza di ospiti per il pernottamento ed il soggiorno di tipo turistico con servizio bar-ristorante e relativi accessori. -

Ogni intervento edilizio, eccezion fatta per interventi di manutenzione ordinaria, è subordinato a obbligo di convenzione urbanistica del soggetto attuatore, mediante il quale lo stesso si impegna ad accettare a tempo indefinito e a non modificare le funzioni d'uso sopra indicate, anche per quanto concerne la consistenza volumetrica, e con l'impegno alla contestuale realizzazione della casa di cura, albergo o motel nonché della strada di accesso ed ogni altro necessario intervento. -



**Prescrizioni di Regolamento Edilizio:**

I progetti relativi ad edifici ed infrastrutture destinate all'attività ricettiva dovranno essere preventivamente approvati dagli organi tecnici della competente U.S.S.L. per la specifica destinazione prevista. -

In particolare modo dovrà essere esibita, prima del rilascio della Concessione Edilizia, parere favorevole della U.S.S.L. al progetto nonché alla gestione di case di cura e di riposo. -

Il certificato d'uso di tali edifici sarà condizionato all'accertamento della rispondenza alle previsioni di progetto di servizi, impianti e dotazioni. -

Nel corso della gestione dell'attività potranno essere disposti accertamenti e verifiche al fine di accertare il rispetto della specifica funzione d'uso urbanisticamente vincolata. -

**Norme di Attuazione - P.G.T. adottato:**

**Piano dei Servizi:**

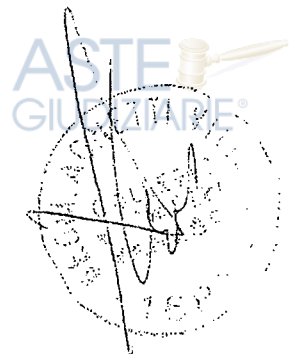
In seguito all'Adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio, e alla stesura del Piano dei Servizi, l'area interessata dalla presente Relazione, ricade nelle "Aree Destinate a Servizi" e meglio: **Aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico:**

area normata dall'art. 11 del sopra citato Piano dei Servizi il quale recita:

**- L'art. 11 delle Norme di Attuazione: servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto:**

**a. Tipo di servizio:**

1. Centri culturali e strutture museali;
2. Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale (con riferimento alla realtà territoriale);
3. Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali;
4. Centri ed impianti sportivi e ricreativi;
5. Attrezzature Religiose;
6. Strutture Universitarie (con riferimento alla realtà territoriale);



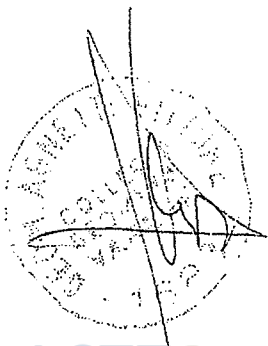
7. Aree a verde;
8. Servizi per la mobilità;
9. Servizi per il turismo. -

b. Per la progettazione degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi quali edifici accessori e/o complanari, abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro (tipo punto 5), si applica quanto prescritto in materia dalla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche. -

c. La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, è consentita con titolo abitativo diretto e per la realizzazione degli edifici destinati ai ritmi di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare. -

**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. -

Premesso che la stima deve riferirsi alla data della presente ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene immobile,



con particolare riferimento alla destinazione specifica così come  
dettato dalla Convenzione Urbanistica di costituzione di Vincoli,  
stipulata tra

- K  
P-  
in qualità di Legale  
consig.

di Agra per Atto Notaio Claudia Pisciotta di Luino rep. n.  
73111/10146 del 29.09.2000; Trascritto presso l'Agenzia del  
Territorio di Varese Servizio di Pubblicità Immobiliare(ex  
conservatoria dei Registri Immobiliari) ai numeri  
dat- che si allega in copia (allegato n. 4 alla  
presente Relazione Peritale), Atto stipulato a seguito di variante  
al P.R.G. vigente e alla realizzazione mediante il rilascio a seguito  
della presentazione da parte del sig.

Edilizia n. 01/1997, la cui concessione riguardava la realizzazione  
di una casa di cura ovvero di una struttura protetta per anziani;  
successiva scrittura privata datata 23.12.2006 reperita agli atti  
del Comune di Agra, il sottoscritto ha individuato con  
meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore  
venale dell'immobile svolgendo altresì, accurate indagini presso  
operatori economici della zona interessata ma soprattutto  
considerevoli discussioni con colleghi operanti sul territorio, onde

avere a disposizione, oltre che ampi ed attendibili elementi di confronto, rilevanti supporti alle metodologie di valutazione da adottare e orientative indicazioni sul risultato finale a cui addivenire. -

Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale può essere inquadrato il bene oggetto di stima, nel senso che, ad ogni aspetto economico, si adatta un particolare criterio di stima. -

Il sottoscritto ha attentamente considerato le condizioni strutturali dell'immobile, visto in funzione della futura destinazione a cui, per la convenzione e la privata scrittura agli atti del Comune di Agra precedentemente citate e riprese sia nelle normative del P.R.G. vigente, che in quelle di P.G.T. adottato, l'immobile stesso è destinato. -

Ha tenuto debito conto del grado di vetustà del bene, con particolare attenzione alle pessime condizioni di manutenzione e conservazione e si è soffermato altresì a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato della zona ed il particolare momento economico, non avendo, purtroppo, oggettivi elementi di confronto, sia nella zona di ubicazione che nelle località limitrofe, da cui poter estrapolare adeguati parametri di raffronto. -

Ha considerato con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione in zona prealpina e quindi, allo stato, poco appetibile avendo nelle vicinanze "Pensioni" simili condotte in





maniera familiare da generazioni e quanto altro necessario per una serena valutazione del bene, sempre considerando lo stesso nel suo stato di conservazione e manutenzione. -

In funzione della ragione pratica per cui è richiesta la stima, il sottoscritto ha preso in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali, quali:

- a) Valore complementare;
- b) Valore di Surrogazione;
- c) Valore di capitalizzazione dei redditi;
- d) Valore di trasformazione;
- e) Valore di costo di produzione e di riproduzione;
- f) Valore di mercato o metodo comparativo. -

**a. Valore Complementare**

Non è altro che la differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso; detto metodo non è applicabile non essendoci in zona elementi di riscontro. -

**b. Valore Di Surrogazione**

E' il valore di mercato o di costo di un bene analogo con utilità analoga ai beni interessati. -

Il valore dei beni da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, apportando però le opportune correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica. -

Questo criterio di stima, che tiene conto del deprezzamento di un bene, dovuto ad incuria o disuso è applicabile ad immobili, con specifico riferimento a quello in esame, che si trovino in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e che, pertanto, non abbiano subito aumenti di valore nel tempo, anzi, al contrario, in considerazione delle nuove normative a cui l'immobile deve essere sottoposto prima di un suo qualsivoglia riutilizzo si può dire che abbia subito un notevole deprezzamento.-

Il valore di stima si ricava sempre dal valore di surrogazione di un bene simile, opportunamente abbattuto in base a coefficienti che tengono in considerazione il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza tecnica. -

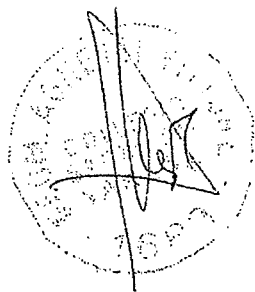
#### **c. Valore di Capitalizzazione dei Redditi**

E' il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato; si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, ma in zona non vi sono immobili simili destinati alla produzione di una rendita. -

#### **d. Valore di trasformazione**

E' la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione, che sarà determinato in base ad una indagine di mercato.-

Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento storico, tanto il valore di mercato quanto i



costi che occorre sostenere per la trasformazione, dovranno essere attualizzati alla stessa data tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.-

#### **e. Valore di Costo di produzione e di riproduzione**

In economia si definisce costo di un bene la somma delle spese che un imprenditore puro ha sostenuto per attuare la produzione.-

Il valore di costo di produzione è la più probabile somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente; il valore di costo di riproduzione è la più probabile somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere, al momento della stima, per riprodurre un bene già esistente o già esistito.-

In queste definizioni si ritrovano implicitamente tutti i caratteri del giudizio di stima, compreso il fondamento sui prezzi (in tal caso, quelli dei fattori produttivi).-

Un bene esistente (o già esistito) presenta sempre (o presentava) un certo grado di logorio e di vetustà, che lo rende (o rendeva) meno apprezzabile di un bene nuovo: il suo valore di costo di riproduzione corrisponderà quindi al valore di costo di produzione del bene nuovo, ridotto poi di una quota percentuale che tenga conto del suo stato effettivo. In sostanza, il valore di costo di riproduzione non è altro che un valore di costo di produzione svalutato. -

Un bene già esistente non sempre può essere riprodotto

perfettamente uguale: per il fabbricato in esame, ad esempio, sono mutate le tecniche costruttive e oggi si usano materiali diversi da quelli del passato. Il valore di costo di produzione del bene nuovo (che, una volta deprezzato, rappresenta il valore di costo di riproduzione del bene oggetto di stima) va quindi stimato con riferimento ad un bene non identico ma solo funzionalmente equivalente a quello in oggetto. -

**f. Valore di mercato o metodo comparativo**

E' basato sull'analisi di beni simili o analoghi, in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, recentemente oggetto di vendita ed offerte. -

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in denaro, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. -

Esso tiene conto, ma non solo, di un numero considerevole dei criteri di stima sopra esposti, con particolare riferimento al valore di surrogazione, al valore di trasformazione, nonché ad un eventuale valore di costo, ammesso che il mercato offra zone edificabili con simili caratteristiche e volumetrie, tenuto conto dei tempi necessari per la realizzazione dell'opera. -

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne



rappresenta il momento della verità, in quanto determina un prezzo certo. -

-@-@-@-@-@-@-@-@-

Per la valutazione del compendio si è comunque adottata la "stima a valore di mercato" dopo aver assunto precise informazioni in loco ma soprattutto considerando oltre alla Convenzione Urbanistica, la successiva Scrittura Privata esplicativa che si allegano in copia: tutto ciò premesso, secondo il sottoscritto, il valore dell'immobile oggetto di Stima è di **€uro 1.040.000,00 - diconsi €uro unmilionequarantamila/00 -**

E ciò lo si deduce come segue:

- Valore di mercato fabbricato nello stato attuale:

mq. 1.300 x €uro 800,00/mq = **€uro 1.040.000,00**

-@-@-@-@-@-@-@-@-

#### **Dati Catastali da inserire nel Decreto di Trasferimento**

- In Comune Amministrativo e Censuario di Agra, via Roma n. 3; Fabbricato già adibito a casa di cura e struttura protetta per anziani con terreno e locale accessorio pertinenziali - il tutto censito all' Agenzia del Territorio di Varese, servizi Catastali come segue:

#### - Catasto Terreni:

- foglio logico n. 9 - foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 - Ente Urbano di mq. 1.782 (derivante dalla fusione e successivo frazionamento dei mappali n. 1095 - 1094 - 1101 - 1093 - 1096 - 1097 - 1102 - 1099 - 1117 - 1098 - 2856);

- Catasto Fabbricati:

- foglio reale n. 4 - mappale n. 1092 sub. 501 - cat. B1 - cl. 5 -  
consistenza mc. 15.465 - Rendita Euro 6.309,72. -

-@-@-@-@-@-@-@-@-@-

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa del  
Catasto Terreni: strada Comunale denominata via Roma -  
mappale n. 1023 - mappale n. 1091 - mappale n. 3071 -  
mappale n. 1089 - strada consorziale e mappale n. 4008. -

-@-@-@-@-@-@-@-@-@-

Il sottoscritto Perito Esperto Estimatore, credendo di aver bene e  
fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli si rassegna, ma  
rimane a disposizione del sig. Giudice Esecutore per ogni  
eventuale chiarimento. -

Unisce in foglio separato nota spese e competenze con  
preghiera di liquidazione e porge distinti saluti. -

Porto Valtravaglia, 11.11.2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Vittore Agnetti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®