



Il sottoscritto, Arch. Angelo Claudio Massetti, con studio in Milano Via Govone 37 (C.A.P. 20155), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori n. 531, all'Albo Regionale dei Collaudatori n. 2494 – all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale n. 646, Iscritto nell'Elenco Professionisti Antincendio (ex L. 818/84), incaricato dal Dott. Luigi Castagna con studio in Varese, Piazza XX Settembre n. 2, di redigere perizia di stima del fabbricato sito in Agra (Va) Via Roma n. 3, esaminato il materiale predisposto dal committente, letta la documentazione tecnica, esperite le necessarie incombenze, visionato il sito sul quale insiste il fabbricato espone quanto segue:

#### PREMESSA

La presente relazione, segue una precedente (ex procedura esecutiva RGE 11/2008) con la quale sono state esperite tutte le incombenze relative alla verifica catastale e al monitoraggio dell'immobile; pertanto, la descrizione del manufatto circa la regolarità edilizia e urbanistica, la sua consistenza immobiliare, nonché la verifica catastale vengono qui assunte come assolte.

Per mera brevità si riporta una sintetica descrizione dello stato della consistenza dei luoghi.

Il comparto edilizio insiste nel Comune di Agra (Va), Via Roma n. 3, ed è composto da un fabbricato di tre piani fuori terra già destinato a casa di cura e struttura protetta con annesso terreno adibito a parcheggio e locale accessorio pertinenziale adibito a caldaia. **(Allegato n. 01)**

Il tutto confinante, secondo la mappa del Catasto Terreni, con strada comunale denominata Via Roma, mappali 1023, 1091, 3071, 1089, 4008 e strada consorziale.

Dati catastali: **(Allegato n. 02)**

Il fabbricato risulta attualmente così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Agra (Va), foglio 4 mappale 10 92 sub. 501

Via Roma n. 3 p. T-1-2 cat. B/1 cl. 5 superficie catastale mq. 1278 Rendita Euro 6.309,72;

Catasto Terreni del Comune di Agra (Va) foglio 9 mappale 1092 ente urbano di a.17.82.

Dalla relazione tecnica depositata in Cancelleria in data 13 novembre 2009 dal perito estimatore Geom. Vittore Agnetti, incaricato dal Tribunale e a cui ci si riporta ad ogni conseguente effetto, si evince che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 con destinazione alberghiera e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Agra (Va) i seguenti provvedimenti:

autorizzazione edilizia A03/91 in data 23/02/1991 per adeguamento casa di cura (installazione impianto ascensore e costruzione ripostiglio);

permesso di agibilità in data 17/05/1991 per n. 18 camere per ospiti, n. 12 servizi igienici, n. 17 locali accessori e altro;

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 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 nella planimetria catastale.

Ad eccezione di piccole modifiche interne rispetto agli elaborati planimetrici depositati in Comune di Agra (Va), è stata accertata la conformità urbanistica del fabbricato.

Il rinnovo del sopralluogo si è reso necessario al fine di verificare lo stato dell'arte dei manufatti oggetto di stima:

Dall'esame visivo dei luoghi svolto dallo scrivente, si è rilevato un considerevole degrado della struttura, con specifico riferimento al corpo edilizio posto in contiguità alla Via Roma e altri e differenti effetti derivati dall'abbandono e azioni di vandalismo.

Non va sottaciuto come, il deterioramento strutturale sia un fenomeno comune e costante in tutti gli immobili che versano in stato di abbandono, come quello oggetto di indagine che risulta tale già da data antecedente all'avvio della procedura concorsuale.

Per meglio documentare quanto riportato, si allega alla presente memoria un repertorio fotografico del complesso immobiliare. **(Allegato n. 3)**

#### RELAZIONE

Il Consiglio comunale del Comune di Agra (Va), con atto n. 14 del 12/04/2017, ha adottato e successivamente con atto n. 31 del 25/10/2017, ha Deliberato l'"Approvazione della Variante al Piano di Governo del Territorio vigente e atti amministrativi connessi" (strumento urbanistico privo di scadenza temporale).

**(Allegato n. 4)**

Dalla lettura del P.G.T., si riscontra come l'area abbia mutato la propria destinazione urbanistica poiché l'area, oggetto di analisi, è esclusa dall'ambito del tessuto urbano consolidato (tav. C1d).

La tavola relativa al Piano delle Regole, perimetra la proprietà, come riportato





3. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato.

4. L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

- esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
- acquisizione bonaria;
- cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

5. La realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente l'atto di asservimento dell'attrezzatura o del servizio in programma all'utilizzo pubblico, ai sensi della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

6. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste, per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica-finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.

7. La convenzione deve prevedere anche:

- i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
- le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in

programma:

- l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;

- il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze, individuando le inadempienze;

- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PdS.

Articolo 11. Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.

1. B) - Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.

Stato: B.1 - Servizio esistente

B.2 - Servizio in progetto

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 - Attrez. 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 (compreso il ricettivo)

Dalla lettura del P.G.T. vigente, si evince come l'area sia soggetta a Convenzione che ne regola volumi, dimensioni, altezze e modalità costruttive.

Questo nuovo regime edilizio, vincola sia la costruzione esistente che il suo futuro sviluppo. Inoltre, la destinazione d'uso a servizi per il turismo, determina *de facto* l'impossibilità di porre sul mercato la possibile alienazione dell'area.

In assenza di un atto convenzionale, il regime edilizio perde la reale consistenza volumetrica, poiché in assenza di regole certe, non è possibile stabilire cosa si può e cosa non si può edificare.

La Convenzione tra privato e Ente, costituisce lo spartiacque per definire volumi edilizi, cessioni e costi generali; pertanto, allo stato, l'immobile oggetto di valutazione, può essere stimato nel solo stato di diritto, cioè, quale manufatto esistente.

Questa valutazione, assolutamente penalizzante, comporta la ricerca di una soluzione mercantile più appropriata, della quale scriveremo più oltre.

La considerazione scaturisce anche dall'esame - schietto - del fabbricato attualmente insistente nell'area e, aspetto da non sottovalutare, dalla lettura dello stato dei luoghi.

Il Comune di Agra (Va) si colloca nella fascia prealpina posta sopra il Comune di Luino (Va), privo di infrastrutture, con una ridotta viabilità di accesso alla piccola comunità.

I servizi generali e quelli alla persona sono, di fatto, assenti e i trasporti pubblici vengono assicurati da un autobus che segue una fascia oraria particolarmente limitata. Ovviamente, queste condizioni oggettive, non favoriscono il turismo, né il centro storico del Comune assicura un patrimonio edilizio tale da incentivarne la visita.

Attualmente, le poche seconde case insistenti nel borgo, sono destinate a ex residenti o lavoratori locali che durante i giorni lavorativi si trovano alloggiati nelle vicinanze dei luoghi di lavoro e rientrano solo per il fine settimana.

L'offerta di seconde case, o casa vacanze, è del tutto assente.

Queste ovvie ed elementari considerazioni, servono a comprendere come il mercato turistico alberghiero in Agra (Va), così come riportato nelle regole del nuovo P.G.T. (una offerta "mordi e fuggi" priva di alternative) non rappresenti un credibile investimento immobiliare; peraltro l'unico locale destinato alla ristorazione, posto nelle vicinanze della ex RSA di via Roma, è attualmente chiuso e da colloqui estemporanei scambiati durante il sopralluogo con alcuni abitanti di Agra (Va) viene riferito che l'attività sia in vendita.

Alla luce delle considerazioni espresse, si ritiene che il P.G.T. adottato dal Comune di Agra (Va), penalizzi il comparto, vincolandone la trasformazione in strutture del tutto aliene dal contesto e dal mercato che, di contro, si offre ricco di opportunità.

Altre e differenti destinazioni d'uso dell'area, potrebbero costituire un incentivo per potenziali acquirenti.

Il mercato edilizio in genere, ha mutato i propri modelli di vendita e le attese sono rivoluzionate dalla attuale pandemia. Corre l'obbligo ricordare come la corrente condizione di stallo e conseguente depressione mondiale causata dal Covid19, abbia rallentato il mercato e contratto le vendite: questo è comunque un dato oggettivo globale, non interferente o determinato dalla zona oggetto di indagine e pertanto non considerato come fenomeno contingente. In Italia si stima un decremento del valore immobiliare pari a meno 25/30% del valore di mercato rispetto al 2018.

LE ORDIN

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00

Entrate

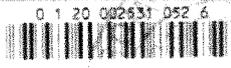
00039603 0000188 W18NCD01

00006683 23/12/2020 11:59:05

4578-00088 3701CE14212A15A3

IDENTIFICATIVO : 01200025310526

0 1 20 002631 052 6



ASTE GIUDIZIARIE®

Di contro, il mercato legato al turismo anche stanziale e di prossimità, riscontra una vivacità sorprendente.

La paura del contagio e la certezza che questi fenomeni non siano da relegare a episodi estemporanei, induce nei cittadini la ricerca di località amene (è il caso di Agra), anche lontane dai centri densamente abitati, per stabilire la propria residenza o per coronare i bisogni o desideri legati alla seconda casa.

Il Comune di Agra.(Va) proprio per caratteristiche intrinseche, si presta a soddisfare queste nuove attese. Il Comune, come noto, è collocato in posizione favorevole sia per i pregi ambientali che per le incontestabili vedute panoramiche che dal belvedere (la località è posta a mezza costa sopra il lago) spaziano sul bacino del lago Maggiore abbracciandone quasi tutto il perimetro. Anche la presenza di boschi, ricchi di percorsi tra essenze e fauna montana, fungono da richiamo e incentivo alla sosta. Questo profilo, unito alla consistenza di una comunità non affollata, incentivano il mercato delle seconde case o di residenze principali per coloro che gravitano nel mercato del lavoro luinese.

Le richieste di seconde case, così come documenta il borsino immobiliare, si concentrano in zone che soddisfino i seguenti requisiti: luoghi lontani da centri densamente abitati, distanze dai servizi generali entro un raggio di cinque km., ambiti residenziali autonomi e inseriti in contesti di quiete urbana, dotazione ambientale e ambiti residenziali inglobati nel verde, qualità dell'aria.

Sicuramente queste caratteristiche sono proprie di Agra (Va) che peraltro, nel contiguo Comune di Demenza (Va) (posto più a valle ma certamente meno appetibile sotto il profilo commerciale), trova alcuni servizi alla persona utili al soddisfacimento dei bisogni quotidiani.

Queste considerazioni fanno propendere la necessità di rivedere la vocazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

dell'area, profilandola con una destinazione d'uso maggiormente aderente alla realtà di mercato e (anche) maggiormente oggettiva.

In questo contesto, viene richiesta una valutazione nello stato di fatto e di diritto dello stabile oggetto di stima, ma sarebbe certamente sbagliato non sottolineare le potenzialità dell'area con una destinazione d'uso differente dalla attuale.

Pertanto, pur valutando un prezzo per l'immobile in perizia, si segnala come, una Variante di Piano al vigente P.G.T., possa assicurare, con maggior credibilità, un mercato e una domanda che soddisfi al meglio venditore e acquirente.

### CONCLUSIONI

Riepilogando la lettura degli atti relativi alla proprietà esaminata, valutate le opportunità che offre (offrirebbe) il mercato immobiliare di zona, viste le variabili, anche attuali, le quali rendono suscettibile il prezzo finale di stima, si può riassumere l'analisi esponendo il parametro economico. Parametro o valore, che si assume a corpo poiché allo stato vincolato da norme di Piano che ne inficiano sfavorevolmente il valore commerciale.

Si conviene come una richiesta di Variante di Piano puntuale, può rideterminare, in aumento, il valore immobiliare ponendo sul mercato un bene, il cui rapporto domanda/offerta sia aderente alla realtà e ai bisogni oggi manifestati dal mercato residenziale.

### PREZZO

Esaminate le caratteristiche espresse, si formula il prezzo finale riconducendolo ad un valore stimato a corpo: valore determinato dallo scenario attuale.

IMMOBILE VIA ROMA 3, AGRA (Va)

VALORE IMMOBILIARE

CONSISTENZA VOLUMETRICA ESISTENTE MC. 3.500

VALORE MC. EURO 83,00 (arrotondato per difetto)

S.L.P. MQ. 1170 (circa)

VALORE MQ EURO 250,00

IMPORTO EURO 290.000,00 (arrotondato per difetto)

A riscontro del contesto, viste le caratteristiche dell'area e i condizionamenti stabiliti dal P.G.T. Locale, si ritiene equo e corretto determinare un valore del manufatto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova definendo il seguente valore:

**STIMA E PREZZO, EURO 290.000,00 (duecentonovantamila/00)**

Con quanto sopra si dichiara di aver assolto l'incarico assegnato e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Milano, 14 dicembre 2020

Angelo Claudio Massetti

Architetto





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno 29 del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso O I Signor. :

ANGELO CLAUDIO MASSETTI identificato con documento CARTA D'IDENTITA'

n° AV 8181773 rilasciato da COMUNE DI VARESE

il 18 / 07 / 2015

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di VARESE al n° 646

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 14 / 12 / 2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. I comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dr.ssa Angela D'AURIA

Il dichiarante

### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

CTU\_VER01\_01\_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI.DOCX  
1 di 1

Pagina