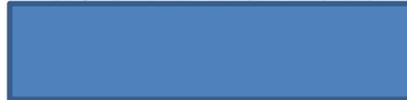


TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE PERITALE

Liquidazione Patrimonio



Liquidatore dr. Flavio Rada

#

Il sottoscritto **geom. Giovanni Pramma**, con studio in Via Gavinana 8 di Busto Arsizio (VA), nominato perito estimatore dal dr. Flavio Rada quale liquidatore nella procedura in epigrafe, dopo i necessari sopralluoghi, le verifiche ipotecarie, catastali e comunali nonché i confronti avuti con i vari soggetti, si è posto in grado di formulare la seguente

RELAZIONE

COMPENDIO IN GORLA MINORE (VA)

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi DELLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' (in capo a ) di unità abitativa posta a piano secondo di ampio edificio cortilizio, di vetusta realizzazione / ristrutturazione, sito in Via Durini al civico 24 di Gorla Minore (VA), in zona all' interno del centro edificato, ma prossima alla periferia.

La stessa è composta al suo interno da un ampio vano di primo ingresso, disimpegno, servizio igienico ed altri due locali; di pertinenza è un balcone prospettante verso il cortile.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne in legno tamburato, serramenti finestre i legno protetti da gelosie a

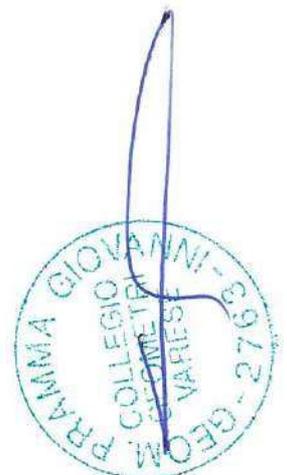
Liquidazione

Patrimonio

Istanza n° 46/2022

G. D.

Dr. A.G.MELANI

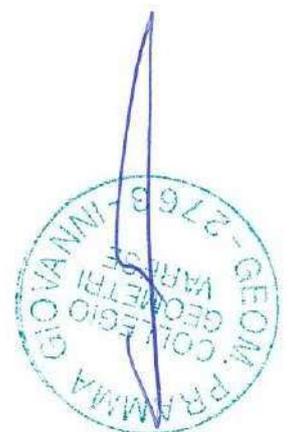


battente, riscaldamento autonomo con caldaietta interna ed elementi radianti
in alluminio



(impianto questo per il quale non si è in grado di riferire l' idoneo
funzionamento o meno né tantomeno la propria regolarità).

Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di numerosi postumi



di avvenuta infiltrazione d' acqua con distacchi a soffitto / pareti della tinteggiatura e rifinitura ad intonaco.

L' intero contesto edilizio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

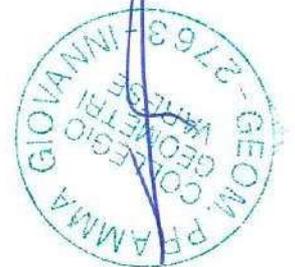
Deve evidenziarsi poi che l' unità sopra descritta materialmente ha al suo interno uno spazio di disimpegno "condominiale" che è stato (anni addietro) annesso senza titolo alla stessa ed oggi costituisce spazio di passaggio insito all' appartamento.

Nell' area cortilizia esterna, rifinita in terra battuta e ghiaia, sono in essere due corpi boxes (n. 10 unità il primo e n. 7 unità il secondo), che risultano in comproprietà pro-quota tra tutti i vari condomini,



risultando appunto eretti su cortile comune; sono in muratura e provvisti di porte carraie metalliche e soletta piana. Solo alcuni di essi sono censiti catastalmente al NCEU quali C/6 e C/2.

In particolare alla porzione abitativa sopra detta risulta assegnata in diritto d' uso e godimento perpetuo ed esclusivo l' area a parte dell' originario mapp.



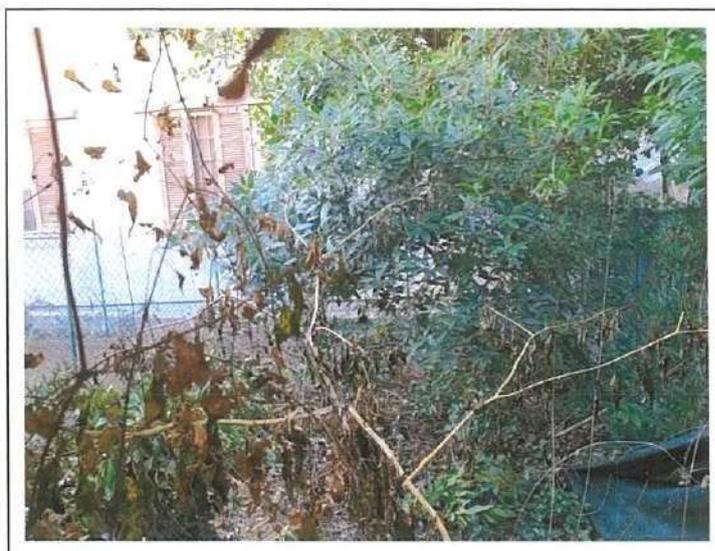
1426 (sulla quale è stato – anche in tal caso – edificato box-auto,



peraltro anch' esso non censito), che è individuata in tinta rosa con il numero 8/A nell' atto di provenienza n. 75904 del 08.04.1980.

Area questa non identificata catastalmente.

Inoltre, la porzione retrostante di cortile, che dovrebbe risultare comune, di fatto – così come per tutte le altre unità boxes – è stata materialmente



annessa (senza titolo) alla proprietà in procedura, racchiusa con rete metallica e paletti in ferro.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato materialmente non occupato; l'accesso allo stesso è stato consentito dai genitori del sig. Pregnotato, in possesso delle chiavi.

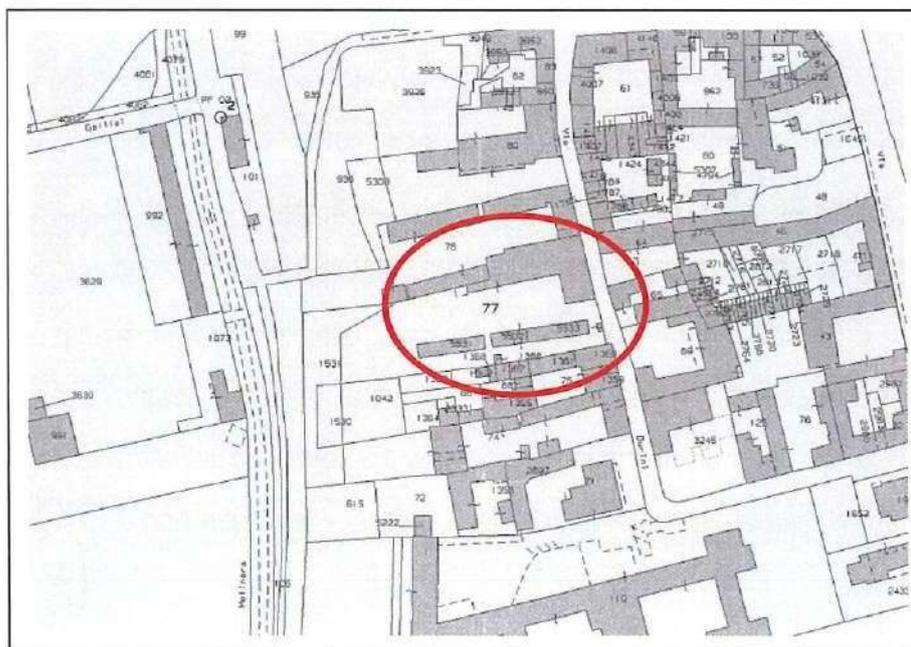
* * *

IDENTIFICATIVI CATASTALI

A seguito di ispezioni catastali effettuate presso l'Ufficio di Varese è risultato che il bene di che trattasi risulta attualmente così censito:

Comune censuario di Gorla Minore (VA) – Fg. 8

Via Durini n. 24



* **mapp. 77 sub. 503 P2 A/3 Cl.3 Vani 5,5 Rc=Euro 284,05**

(ex mapp. 78 sub. 503 del Foglio 7 e prima ancora ex mapp. 1190 sub.

503)

Ditta catastale intestata: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]²

* * *

Come anzi detto vi sono poi alcuni boxes-auto catastalmente individuati e cointestati a tutti i comproprietari, ed in particolare:

* mapp. 77 sub. 2 PT C/6 Cl.5 mq. 12 Rc=Euro 29,13

* mapp. 77 sub. 3 PT C/6 Cl.5 mq. 13 Rc=Euro 31,56

* mapp. 77 sub. 4 PT C/6 Cl.5 mq. 12 Rc=Euro 29,13

* mapp. 77 sub. 5 PT C/2 Cl.5 mq. 5 Rc=Euro 7,75

* mapp. 77 sub. 511 PT C/6 Cl.5 mq. 11 Rc=Euro 26,70

Ditta catastale intestata: (si rimanda alle visure catastali allegate).

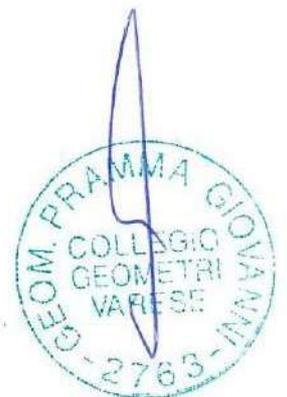
* * *

Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria NCEU dell' appartamento e quanto effettivamente in essere si puo' riscontrare una pressochè corrispondenza, ad eccezione di alcuni piccoli particolari non rilevanti (anche l' altezza interna riportata in mt. 3.00 non corrisponde al vero); deve pero' precisarsi che la scheda de qua raffigura anche (erroneamente) la porzione di disimpegno condominiale (anzi menzionato) quale superficie annessa all' appartamento, ove – invece – la stessa non è titolata in tal senso.

* * *

COERENZE

Le porzioni di che trattasi risultano così coerenziate:



Appartamento a piano secondo: prospetto su altra proprietà mapp. 78, altra U.I. e disimpegno condominiale, ancora disimpegno condominiale, rampa scala e disimpegno condominiali, prospetto su cortile condominiale mapp. 77, altra U.I.

Area in godimento esclusivo (8/A): cortile comune, altra U.I., cortile comune e altra U.I.

* * *

DATI PLANIMETRICI

Le consistenze indicative lorde di proprietà, a misura grafica, assurgono a:

- appartamento a P2 (esclusa porzione di disimpegno condominiale)

= mq. 90.00 circa

- balcone a P2

= mq. 14.50 circa

oltre all' area in diritto d' uso e godimento (sulla quale risulta edificato un box-auto), di fatto non ricostruibile quale precisa consistenza.

* * *

SUPERFICI AI FINI COMMERCIALI

Le superfici lorde ragguagliate ai fini commerciali possono così individuarsi:

appartamento mq. 90.00 x 100% = mq. 90.00

balcone mq. 14.50 x 30% = mq. 4.35

Totale superficie ragguagliata = mq. 94.35

arrotondabile in mq. 94.00 circa

* * *

ISPEZIONI IPOTECARIE

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate nel ventennio presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, è emerso (alla



data delle ispezioni) quanto segue:

- atto di **compravendita** n. 1792 di rep. del 20.12.2000, a rogito dr. Carmelo Candore, registrato in Varese il 29.12.2000 al n. 3976 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03.01.2001 al n. 397 generale e n. 264 particolare, con il quale [redacted] (per la quota di ½ ciascuno) da [redacted]

Comune di Gorla Minore – Foglio 7 – sez. GO

Via Durini 24

QUOTA DI 1000/1000

* mapp. 1190 sub. 503 (appartamento)

QUOTA DI 64,20/1000

* mapp. 1426 Ente Comune di Ha 00.15.00 (area di pertinenza fabbricato)

In tale atto veniva testualmente così riportato:

"... E' stata compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a millesimi 64,2 tra cui l' area di pertinenza del fabbricato individuata con il mappale 1426 Fabbricato rurale di are 15; ed ai mappali 104, 1531 e 77 Foglio logico 1. Inoltre segue e compete a detta unità immobiliare il diritto d' uso e godimento perpetuo ed esclusivo dell' area a parte del mappale 1426 meglio risulta tinteggiata in rosa e contrassegnata dal numero 8/A nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "B" all' atto in data 8 aprile 1980



repertorio numero 75904”;

- **ipoteca** volontaria n. 1793 di rep. del 20.12.2000, a rogito dr. Carmelo Candore, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03.01.2001 al n. 398 generale e n. 133 particolare, per la somma complessiva di Lire 360.000.000 (di cui Lire 180.000.000 per capitale), durata anni 20, a favore del Credito Italiano spa e contro [REDACTED] sul seguente bene immobile

Comune di Gorla Minore – Foglio 7 – sez. GO

Via Durini 24

QUOTA DI 1/1

* mapp. 1190 sub. 503 (appartamento)

Sussiste poi **rinnovazione** della presente **ipoteca**, di cui alla nota n. 151009 generale e n. 27441 particolare del 24.12.2020 (ove l'originario mapp. 1190 veniva indicato con il mapp. 77 che aveva sostituito il precedente);

- **ipoteca giudiziale** n. 706 di rep. del 30.01.2017, Tribunale di Monza, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13.03.2017 al n. 28308 generale e n. 5096 particolare, per la somma complessiva di Euro 80.000,00 (di cui Euro 74.658,28 per capitale), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Barlassina – Società Cooperativa a responsabilità limitata e contro [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni immobili

Comune di Gorla Minore – Foglio 7 – sez. GO

Via Durini 24



QUOTA DI 1/1

* mapp. 1190 sub. 503 (appartamento)

QUOTA DI 64,20/1000

* mapp. 77 sub. 2 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 3 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 4 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 5 (box-auto)

- **ipoteca giudiziale** n. 537 di rep. del 02.02.2017, Tribunale di Bergamo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02.05.2017 al n. 50018 generale e n. 8961 particolare, per la somma complessiva di Euro 94.600,00 (di cui Euro 75.715,68 per capitale), a favore della Unione di Banche Italiane spa e contro

[REDACTED] sul seguente bene immobile

Comune di Gorla Minore – Foglio 7 – sez. GO

Via Durini 24

QUOTA DI 1/1

* mapp. 1190 sub. 503 (appartamento)

- **Pignoramento immobiliare** n. 3704 di rep. del 14.04.2017, Tribunale di Busto Arsizio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.05.2017 al n. 60802 generale e n. 39507 particolare, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. e contro [REDACTED]

relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gorla Minore – Foglio 7 – sez. GO

Via Durini 24



QUOTA DI 1/1

* mapp. 1190 sub. 503 (appartamento)

- **Decreto di apertura procedura di liquidazione patrimonio n. 46/2002 di rep. del 11.07.2022, Tribunale di Brescia, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19.08.2022 al n. 124774 generale e n. 84407 particolare, a favore della Massa Creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di** [REDACTED]

relativamente ai seguenti beni immobili

Comune di Gorla Minore – Foglio 8 – sez. GO

Via Durini 24

QUOTA DI 1/1

* mapp. 77 sub. 503 (appartamento)

QUOTA DI 6420/100000

* mapp. 77 sub. 511 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 2 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 3 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 4 (box-auto)

* mapp. 77 sub. 5 (box-auto).

* * *

Il futuro delegato alla vendita dovrà – ovviamente – effettuare visure aggiornate al fine anche di verificare quanto sopra esposto.

* * *

DATI EDILIZIO-COMUNALI

A seguito di ispezioni effettuate presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Gorla



Minore (VA), dopo i colloqui intercorsi con i tecnici dell' ufficio, nonché l' avvenuto inoltro di istanza formale, il responsabile del settore ha così relazionato:

"..... In riferimento all' istanza di accesso agli atti e relativo all' accesso agli atti di pratiche edilizie del complesso edificatorio di Via Durini 24, si precisa che sulla scorta della documentazione d' ufficio nonché degli elenchi cartacei relativi ai condoni edilizi e degli elenchi digitali in uso allo stesso, si riporta quanto segue:

- 1) a nome [REDACTED] non risulta alcuna pratica edilizia;
- 2) a nome [REDACTED] non risulta alcuna pratica edilizia;
- 3) a nome [REDACTED] esiste la **Pratica Edilizia n. 60/2000** avente ad oggetto "riposizionamento e allargamento aperture" di un immobile in Via Durini n. 24;
- 4) a nome [REDACTED], esiste **Pratica Edilizia n. 41/1987** avente ad oggetto "box" in Via Durini;
- 5) a nome [REDACTED], non risulta alcuna pratica edilizia;
- 6) a nome [REDACTED] esiste la **Pratica Edilizia n. 63/1982** avente ad oggetto "servizi igienici" in Via Durini;
- 7) a nome G.D.A. SRL esiste la **Pratica Edilizia n. 116/1978** avente ad oggetto "ristrutturazione edificio esistente" in Via Durini.

Sulla scorta delle informazioni assunte, nonché dalla disamina



degli estratti catastali acquisiti d' ufficio si evince quanto segue:

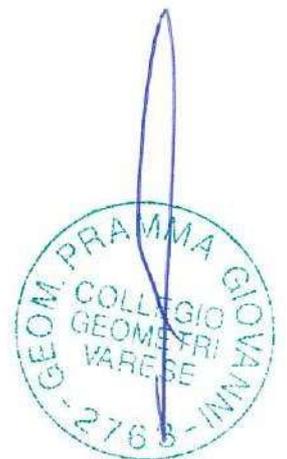
a) limitatamente a particella 77, subalterni 2-3-4-5 questi risultano oggetto di dichiarazione di nuova costruzione ad opera del tecnico geom. Mauro Facchetti in data 16.07.2001; non risultano pratiche edilizie che consentano la realizzazione di tali porzioni di fabbricato; in applicazione del comma 1-bis dell' art. 9 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii gli immobili sono da ritenere illegittimamente realizzati, in quanto alla data della dichiarazione era obbligatoria la presentazione di una pratica edilizia nonché l' eventuale deposito di cui alla L. 1086/1971 per le strutture in c.a. e/o acciaio, la qualcosa non risulta in atti. Si ritiene sia possibile procedere alla relativa sanatoria ai sensi dell' art. 36 DPR 380/2001, a condizione che siano verificati i rapporti di superficie permeabile su tutto il comparto, comprendendo anche porzioni di immobile di altrui proprietà e, relativamente ai box che eccedono i due posti auto per ogni unità residenziale dovranno essere computati ed accatastati non come box ma come ripostigli, o come pertinenze del' abitazione principale.

b) limitatamente a particella 1190 sub. 503 risulta oggetto di variazione catastale ad opera del tecnico ing. Massimiliano Rosio in data ; in tale data non risulta presentata alcuna pratica edilizia che potesse modificare quanto precedentemente assentito, qualora l' unità immobiliare urbana fosse stata



realizzata con altra pratica edilizia. Da verifiche effettuate on-line, presso la cartografia storica satellitare della Regione Lombardia, (riprese Gai 1954) si vede che il fabbricato era già esistente con la consistenza di due piani, pertanto in data antecedente all' entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale e della disciplina che prevedeva la presentazione di pratiche edilizie; si ritiene che, qualora la situazione catastale attuale sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi si possa ritenere legittimamente trasformato poiché le differenti distribuzioni interne possono considerarsi "conformi" ai sensi dell' art. 34 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

c) limitatamente particella 77 sub. 511, risulta oggetto di variazione catastale ad opera del tecnico geom. Mauro Facchetti in data 28.02.2022; in tale data non risultano pratiche edilizie che consentano la realizzazione di tale porzione di fabbricato; analogamente a quanto precedentemente riportato al punto "a", in applicazione del comma 1-bis dell' art. 9 -bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., gli immobili sono da ritenere illegittimamente realizzati in quanto alla data della dichiarazione era obbligatoria la presentazione di una pratica edilizia nonché l' eventuale deposito di cui alla L. 1086/1971 per le strutture in c.a. e/o acciaio, la qualcosa, non risulta in atti. Anche per questa U.I.U. si ritiene sia possibile procedere alla relativa sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001, a condizione che siano



verificati i rapporti di superficie permeabile su tutto il comparto, comprendendo anche porzioni di immobile di altrui proprietà e, relativamente ai box che eccedono i due posti auto per ogni unità residenziale dovranno essere computati ed accatastati non come box ma come ripostigli, o come pertinenze dell'abitazione principale.

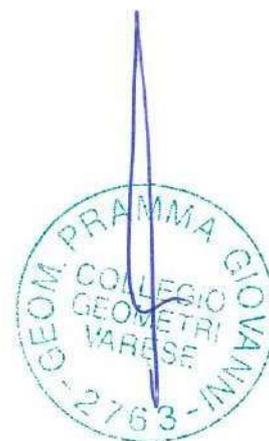
Non è possibile acquisire alcuna ulteriore informazione in ordine all'immobile dalla S.V. presentato, poiché eventuali pratiche potrebbero essere state presentate da altri soggetti, quali ad esempio le imprese che hanno provveduto a ristrutturare gli immobili realizzati in epoca remota come il caso di specie; in tal caso la ricerca sarebbe proibitiva e potrebbe prolungarsi nel tempo e, comunque, potrebbe non dare risultati utili alla Sua attività.....".

Si rimanda pertanto a tutto quanto sopra esposto dal Comune.

In relazione alla porzione abitativa oggetto della presente procedura, si ritiene pertanto che sarà necessaria la rimessa in pristino della situazione originaria, con stralcio del tratto di disimpegno comune condominiale. Anche alcuni davanzali risultano ad una altezza inferiore ai minimi di legge e pertanto si renderà necessaria l'eventuale apposizione di idonea barra orizzontale.

Si evidenzia poi che l'altezza interna del vano di primo ingresso assurge a mt. 2.65 circa.

Per quanto concerne il box-auto insistente sull'area in godimento esclusivo ai sigg.ri [REDACTED], per il quale sussiste pratica edilizia (PE n.



41/1987), deve rilevarsi che la lunghezza indicata in progetto non corrisponde a quanto effettivamente in essere (il box de quo ha dimensione interna di mt. 4.15 circa contro mt. 3.75 lordi desumibili dalla tavola progettuale). Ne deriva che il manufatto in oggetto risulta irregolare.

Lo stesso dicasi per gli altri manufatti accessori, che – sulla base di quanto relazionato dal Comune, non risultano autorizzati.

* * *

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) regolarità e/o irregolarità edilizie
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) presunto valore di mercato per immobili simili
- o) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

VALUTAZIONE



Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato si puo' quindi ipotizzare il seguente presunto valore:

Appartamento + balcone + area in uso / godimento esclusivo

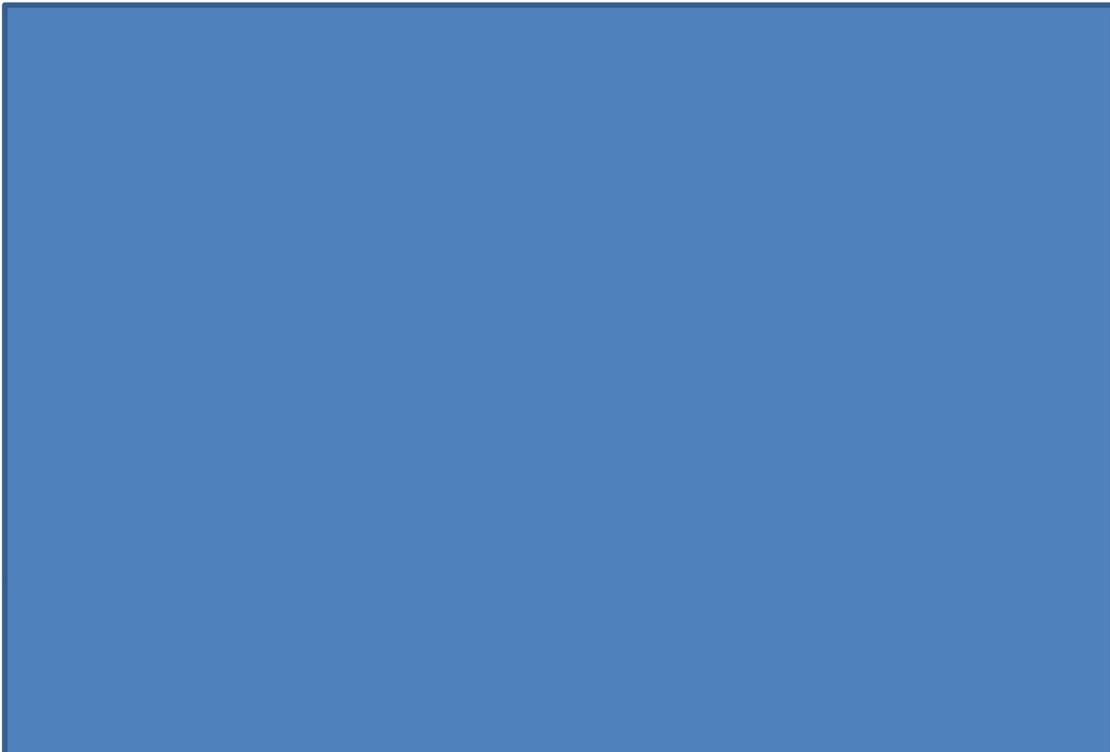
a corpo	Euro	50.000,00
meno abbattimento forfettario (vedi di seguito)	Euro	10.000,00
<u>Totale complessivo</u>	<u>Euro</u>	<u>40.000,00</u>

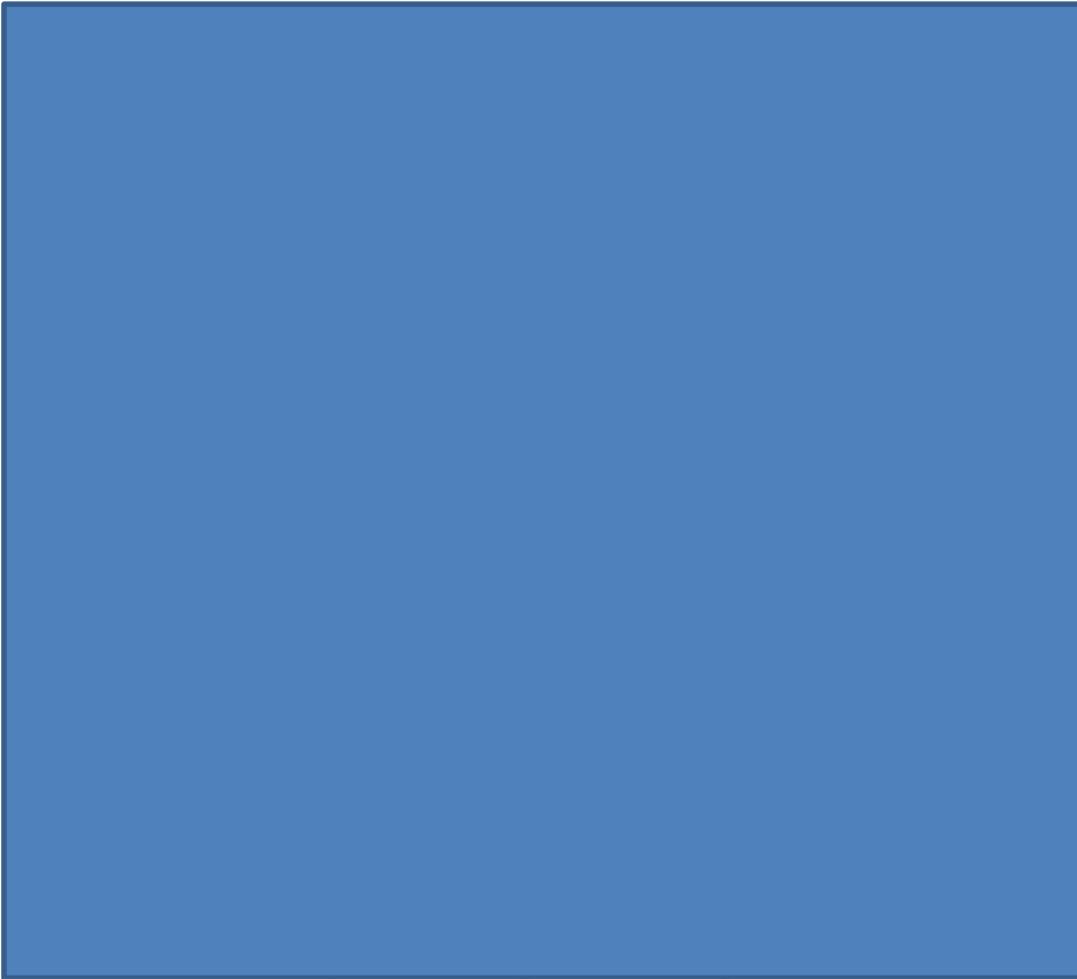
* * *

Si evidenzia che il valore presunto sopra assegnato ha tenuto conto di un abbattimento forfettario (Euro 10.000,00 circa per presunti oneri costi di regolarizzazione, rimessa in pristino, ecc; cifra questa assolutamente indicativa e non certa, e quantificabile con esattezza solo in fase di effettiva sistemazione).

Trattandosi poi di vendita in asta si ritiene corretta una prima decurtazione pari al 5% circa, ottenendo un valore iniziale di Euro 38.000,00

* * *





RIEPILOGO PRESUNTI VALORI IMMOBILIARI:

- **Compendio in Gorla Minore (VA)**

(quota 1/1 piena proprietà)

Euro 38.000,00



(Si rimarca nuovamente che entrambe le proprietà denotano la sussistenza di diverse criticità edilizio-comunali oltre anche alle altre problematiche meglio descritte nei paragrafi precedenti; contesti questi che dovranno



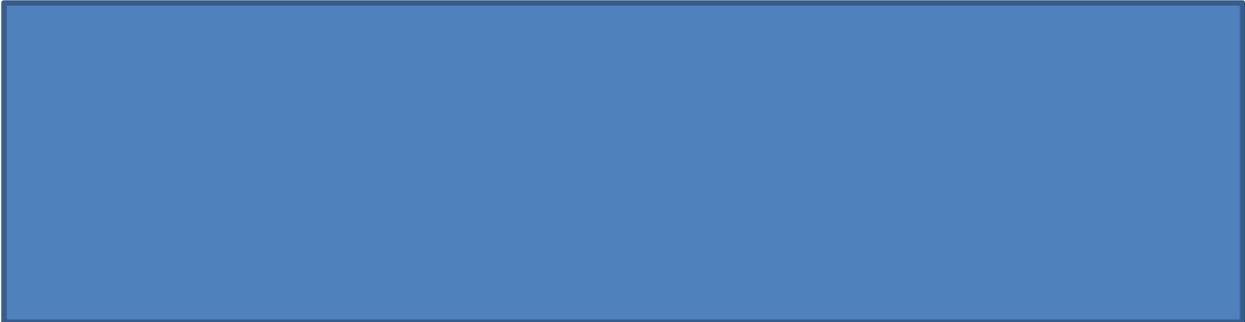
essere ovviamente regolarizzati dai futuri assegnatari, con oneri / costi / adeguamenti / rimesse in pristino e quant' altro necessario).

* * *

Parte integrante della presente relazione sono i seguenti allegati:

Compendio in Gorla Minore (VA):

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale



oltre poi alle

- Visure ipotecarie, titoli di proprietà / provenienza.

* * *

Nell' intento di aver meglio adempiuto all' incarico conferitogli e restando ovviamente disponibile per eventuali ulteriori integrazioni e/o chiarimenti che si rendessero nel caso necessari, ringraziando per la fiducia accordatagli con stima porge i piu' distinti saluti.

Busto Arsizio 25.07.2023.

