

TRIBUNALE DI VARESE
CIVILE

Fallimento LETA S.a.s.
di Legnari – Zoncada & C. - c.f. 01383600127
con Sede in Castiglione Olona (VA) in Via Adda n. 17/19/21
nonché dei Soci illimitatamente responsabili
LEGNARI GIOVANNI c.f. [REDACTED]
ZONCADA SILVIO, c.f. [REDACTED]

R.F. 30/2021

ELABORATO TECNICO-PERITALE
Stima di beni immobili e calcolo valore dell'usufrutto

LOTTO 01

Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. GIANLUCA NEGRO
con studio in Varese, Via Orrigoni n. 8

Tecnico incaricato: Geom. Massimo Premazzi
iscritto all'Albo di Geometri della provincia di Varese al N. 2591
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 976
C.F. PRMMSM69T17L3190- P. Iva 02101200125

con studio in Tradate (Varese) via G. Mameli, 12
telefono: 0331840500
e-mail: mp.progetti@premazzi.it
pec: massimo.premazzi@geopec.it



IMMOBILI IN VARESE (VA) via Daniele Manin n. 75
VILLETTA BIFAMILIARE CON AUTORIMESSA E GIARDINO PERTINENZIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA, PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO:

Immobili siti nel Comune di Varese (VA), Via Daniele Manin n. 75

- “A” diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita al piano terreno, catastalmente censita al CF del Comune di Varese, sez. urb. SA, foglio 4, particella 1729, subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 113, rendita € 738,53, piano T e risulta correttamente intestata a: _____ Varese (VA) il 25/11/1946 _____ con diritto di usufrutto per la quota di 1/1, e _____ nato a Varese (VA) il 22/06/2011 _____ on diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
L’accesso avviene dalla pubblica via Daniele Manin, passando per la part. 1556.
Confini: a Nord via Alfredo Oriani, a Est, a Sud ed a Ovest giardino comune part. 1729.
- “B” diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione, sita al piano T-1-2 catastalmente censita al CF del Comune di Varese sez. urb. SA, foglio 4, particella 1729, subalterno 2, classe 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 175, rendita € 1.074,23 e risulta correttamente intestata a: _____ Varese (VA) il 25/11/1946 _____ diritto di usufrutto per la quota di 1/1, e _____ Varese (VA) il 22/06/2011 _____ on diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
L’accesso avviene dalla pubblica via Daniele Manin, passando per la part. 1556.
Confini: a Nord via Alfredo Oriani, a Est, a Sud ed a Ovest giardino comune part. 1729.
- “C” diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa, sita al piano T catastalmente censita al CF del Comune di Varese, sez. urbana SA, foglio 4, particella 1729, subalterno 3, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq., superficie catastale 24 mq, rendita € 97,09 e risulta correttamente intestata a: _____ a Varese (VA) il 25/11/1946 (c.f. _____ con diritto di usufrutto per la quota di 1/1, e _____ nato a Varese (VA) il 22/06/2011 _____ con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
L’accesso avviene dalla pubblica via Daniele Manin, passando per la part. 1556.
Confini: a Nord via Alfredo Oriani, a Est, a Sud ed a Ovest giardino comune part. 1729.
- “D” diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di area a destinazione giardino. catastalmente censita al CT del Comune di Varese, sez. Sant’Ambrogio Olona, foglio 9, particella 1556, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie a 6 ca 85, reddito domenicale € 3,71, reddito agrario € 3,01, e risulta correttamente intestato a: _____ a Varese (VA) il 25/11/1946 (c.f. _____ on diritto di usufrutto per la quota di 1/1, e _____ nato a Varese (VA) il 22/06/2011 _____ con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
L’accesso avviene dalla pubblica via Daniele Manin.
Confini: a Nord ed a Ovest part. 1729, a Est part. 2314 e 2145 e a Sud via Daniele Manin.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| Caratteristiche edificio: | - | L’edificio oggetto della presente valutazione è costituito da una villetta di tipo bifamiliare con finiture civili, disposta su due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto mansardato. Il fabbricato è collocato all’interno di un ampio terreno di pertinenza sul quale insiste anche un manufatto accessorio a destinazione autorimessa a cantina. |
| Caratteristiche | - | Il fabbricato è ubicato nel comune di Varese in via Daniele Manin n. 75, in |

Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. Gianluca Negro
C.T.U. Geom. Massimo Premazzi



Zona:	zona semiperiferica a destinazione prevalentemente residenziale. Sono presenti attività commerciali mirate sia alla grande che medio-piccola distribuzione.
Urbanizzazioni:	- Sono presenti le principali urbanizzazioni primarie e secondarie;
Caratteristiche zone limitrofe:	- Il centro di Varese dista circa 3 km mentre i maggiori centri limitrofi sono Como a circa 32 km e Milano a circa 60 km; le principali attrazioni turistiche nel Comune di Varese sono il Lago e il Sacro Monte, ubicato nelle immediate vicinanze della proprietà;
Collegamenti viari e ferroviari:	- Il comune di Varese è raggiungibile dallo svincolo autostradale, uscita Varese, a circa 10 km, dove inizia l'autostrada A8 (Milano /Varese); il servizio di autobus di linea urbana collega anche il centro della città e le stazioni della linea ferroviaria locale gestita da Trenord, lungo la direttrice Milano - Varese - Laveno e della linea RFI che collega Milano e Porto Ceresio sul lago di Lugano.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (16 marzo 20022), il piano primo del fabbricato risultava occupato dal Sig. Zoncada Silvio con la propria famiglia, mentre il piano terreno veniva adibito di fatto a deposito mobili e masserizie varie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione di ipoteca legale nn. 18514/3050 in data 15 ottobre 2019, per € 46.239,72, capitale € 23.119,86 a favore di "Agenzia delle Entrate – Riscossione", con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto; Varese, Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi, a carico della società "Leta S.a.s. di Legnari – Zoncada & C.", con sede in Castiglione Olona;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 3976/630 in data 6 marzo 2020, per € 68.387,90, derivante da decreto ingiuntivo per € 65.164,99 a favore di

della società "Leta S.a.s. di Legnari – Zoncada & C.", con sede in Castiglione Olona;

4.2. Trascrizioni:

- Trascrizione nn. 21532/15209 in data 21 ottobre 2021, portante sentenza dichiarativa di fallimento a favore della "Massa dei creditori del fallimento Leta S.a.s. di Legnari Zoncada & C. a carico della società "Leta S.a.s. di Legnari Zoncada & C.", con sede in Castiglione Olona e il signor Zoncada Silvio.

4.3. Attuali e precedenti proprietari:

Alla data dell'ispezione, 16/03/2022, risultava quanto segue:

- I signori ZONCADA SILVIO e ZONCADA TOMMASO, divennero titolari rispettivamente del diritto di usufrutto e della nuda proprietà della particella 1729 sub.ni 1, 2 e 3 e della particella 1556 in forza di successione legittima in morte di [redacted] a Varese il 15 aprile 1951, deceduta il 23 novembre 2012: dichiarazione di successione registrata a Varese il 14 giugno 2013 al n. 1111/9990/12, trascritta a Varese con nota in data 16 agosto 2013 ai n.ri 12727/8959 – accettazione espressa di eredità a seguito di atto in data 20 marzo 2013 n. 40467/14309 di repertorio dott. Ignazio Leotta, Notaio in Varese, trascritto a Varese con nota in data 28 marzo 2013 ai n.ri 4537/3121.
- La sig.ra [redacted] divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di:
 - successione legittima in morte di [redacted], nato a Bodio Lomnago il 14 ottobre 1913, deceduto il 25 novembre 1972: denuncia di successione registrata a Varese al n. 23, Vol. 571, trascritta a Varese con nota in data in data 16 giugno 1973 ai n.ri 7284/6220 (eredi i sigg.ri [redacted], nata a Varese il 2 marzo 1954 e per il diritto di usufrutto parziale [redacted] ta a Gazzo Padovano il 19 marzo 1921 – quota possesso detunto 1/1 piena proprietà);



- successione legittima in morte di _____, data a Varese il 2 marzo 1954, deceduta il 23 gennaio 1981: dichiarazione di successione registrata a Varese al n. 24, Vol. 80, trascritta a Varese con nota in data 3 ottobre 1981 ai n.ri 10402/8412 (eredi le sig.re _____) – quota possesso defunto 1/2);
- atto giudiziario in data 3 marzo 1982 n. 21876 di repertorio del Comune di Varese, trascritto a Varese con nota in data 24 marzo 1982 ai n.ri 3268/2593;
- successione legittima in morte di _____, deceduta il 10 dicembre 2003: dichiarazione di successione registrata a Varese il 9 dicembre 2004 al n. 1026/2004, trascritta a Varese con nota in data 19 gennaio 2005 ai n.ri 1676/979.

5. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI:

5.1.

Conformità urbanistico edilizia: da una puntuale verifica effettuata presso gli archivi del comune di Varese e analizzando la documentazione disponibile in atti si è riscontrato quanto segue:

- In data 20.02.1953 è stata rilasciata autorizzazione alla costruzione di una casa di civile abitazione, P.G.N. 2592;
- In data 19.07.1955 è stata rilasciata l'Abitabilità per il fabbricato realizzato con la pratica di cui al punto precedente;
- In data 13.02.1979 è stata rilasciata Concessione Edilizia, protocollo 18994/1978 Int. 464 per la costruzione di una recinzione;
- In data 19.01.1995 è stata rilasciata Concessione Edilizia di cui il pgn 21895/94 int. 419, per la ristrutturazione del sottotetto;
- In data 28.06.2004 è stata presentata Denuncia Inizio Attività, P.E. 525/2004 per la realizzazione di un vespaio areato, apertura nuove finestre, modifica distribuzione dei locali interni, costruzione di un secondo bagno al piano terra e di un nuovo bagno nel vano sottotetto, modifica scala interna per accedere al sottotetto e sostituzione del tetto dell'autorimessa;
- In data 20.04.2005, P.E. 338/2005, veniva richiesta l'installazione di un serbatoio GPL interrato;
- Che in data 10.05.2005 è stato chiuso favorevolmente il procedimento amministrativo relativo alla DIA presentata per il serbatoio GPL interrato anche a seguito del Parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese;
- In data 08.09.2008, rif. P.G.N. 30971 INT. 525 v.1 -, è stato presentato ed ottenuto Permesso di costruire in sanatoria.

Alla data del sopralluogo (16 marzo 2022) il fabbricato in oggetto è risultato **urbanisticamente conforme ai titoli edilizi** di cui sopra.

5.2.

Conformità catastale: anche **dal punto di vista catastale l'immobile è conforme** alle schede depositate presso il catasto fabbricati.

6. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese condominiali.

Nessuna.

7. DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI VENDIBILI:

Descrizione analitica

Trattasi di villetta residenziale bifamiliare degli anni 50/60, sita nel Comune di Varese con accesso sia carraio che pedonale in Via Manin n. 75.

Il fabbricato è disposto su tre livelli fuori terra di cui uno mansardato ed è circondato su 3 lati da un ampio giardino mentre il quarto lato, a nord, è costruito in aderenza al confine.

L'unità immobiliare al piano terreno (sub. 1) è composta da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2

Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. Gianluca Negro
C.T.U. Geom. Massimo Premazzi



servizi igienici e terrazzo, da cui parte la scala esterna che conduce al primo piano; l'unità immobiliare ai piani primo e secondo (sub. 2) invece è formata al piano primo da ampio locale soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno ed al piano secondo mansardato, collegato con scala interna in legno, da ampio locale open-space, disimpegno, bagno e ripostigli nelle zone più basse.

Affianco al fabbricato principale vi è un manufatto secondario composto da un'autorimessa singola ed una cantina.

Il fabbricato è costituito con struttura portante in c.a. e muratura con finitura esterna intonacata colore salmone per i piani terreno e primo e color panna per il piano secondo. La copertura ha struttura in legno con travi a vista e perlinatura, manto in tegole di cemento e lattonerie in rame, i tavolati divisorii interni sono in mattoni forati, i serramenti sono doppi, all'interno in legno con vetrocamera ed all'esterno in alluminio, le tapparelle sono in pvc, soglie e davanzali in pietra, le porte interne sono in legno tamburate e vetro, i pavimenti sono in ceramica per tutto l'immobile, ad eccezione della camera al piano primo e del locale open-space in mansarda, dove sono in parquet, i rivestimenti sono in ceramica nei bagni e nelle cucine.

Sono presenti gli impianti elettrico sottotraccia, completo con rete telefonica, citofono e antenna TV; impianto a gas metano separato per le due unità, ciascuna con la propria caldaia e radiatori alle pareti; impianto idro-sanitario a servizio dei bagni e delle cucine. Non è stata resa disponibile la certificazione degli impianti tecnologici né tantomeno il libretto con le verifiche periodiche delle caldaie.

L'edificio è circondato da un ampio terreno di proprietà di circa 1500 mq, ha morfologia prevalentemente pianeggiante ed è destinato quasi esclusivamente a prato con alcuni alberi ad alto fusto soprattutto nelle zone limitrofe.

Stato degli immobili

Si tratta di immobili che scontano la vetustà degli anni di costruzione nonché la mancanza di interventi manutentivi, salvo qualche sporadica necessaria riparazione dovuta soprattutto all'impellenza di poter usufruire degli immobili stessi. Le aree esterne risultano coltivate a prato con inserimento di fiori ed arbusti di diverso tipo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenendo in considerazione l'esatta ubicazione dei beni che sono posizionati in una zona semi-periferica ben servita dalle attività commerciali e dai mezzi di pubblico trasporto, l'attuale stato della costruzione che non necessita di grandi interventi edilizi, le parti esterne e le aree comuni, la funzionalità dei beni e le tipologie specifiche, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima per confronto con valori di mercato noti di beni simili.

Si è pertanto adottato, quale parametro di stima per le abitazioni, il valore medio di superficie commerciale della zona, di immobili dello stesso tipo, di caratteristiche costruttive simili e del medesimo stato di conservazione, applicando dei coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso come sopra riportato in tabella.

Il valore degli spazi comuni si ritiene già conteggiato nel valore assegnato all'unità.

La superficie di vendita è stata ricavata da quella catastale presente in visura. Il calcolo della superficie catastale prende in considerazione determinati fattori; nello specifico tale superficie per le unità residenziali e per le pertinenze è così stabilita:

- Vani principali ed accessori diretti: per i locali soggiorno, cucina, camere e gli accessori quali ingressi, disimpegni, ripostigli e bagni la superficie viene conteggiata al 100% di quella reale comprendendo anche i divisorii interni e i muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50.
- Vani accessori indiretti: le cantine, le soffitte e i locali simili se comunicanti con vani principali le superfici sono computate al 36%, se non comunicanti direttamente, al 25%.
- Accessori indiretti: anche per i balconi e i terrazzi si fa distinzione tra quelli direttamente comunicanti con vani principali e quelli non comunicanti. Nel caso siano comunicanti le superfici vengono computate nella misura del 30% sino ad una superficie massima di mq 25, mentre per la quota eccedente i mq 25 al 10%; per quelli non comunicanti le percentuali si riducono rispettivamente al 15% e al 10%.
- Superfici scoperte: i cortili e i giardini sono computati nella misura del 10% sino al raggiungimento della stessa superficie dei vani principali mentre per la quota eccedente al 2%.

Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. Gianluca Negro
C.T.U. Geom. Massimo Premazzi



8.2. Fonti di informazione

“Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (anno 2021 – secondo semestre), “Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese” edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato (edizione 2021), liberi professionisti del mercato immobiliare locale, Portali Internet.

8.3. Valutazione**A. Unità immobiliare ad uso residenziale (part. 1729, sub. 1)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	113	€/mq 1.500,00	€ 169.500,00
			€ 169.500,00

B. Unità immobiliare ad uso residenziale (part. 1729, sub. 2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	175	€/mq 1.500,00	€ 262.500,00
			€ 262.500,00

C. Unità immobiliare ad uso autorimessa (part. 1729, sub. 3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	24	€/mq 750,00	€ 18.000,00
			€ 18.500,00

D. Area di proprietà (part. 1556 e part. 1729)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	1600	€/mq 40,00	€ 64.000,00
			€ 64.000,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) di piena proprietà: € 514.500,00

8.4. Calcolo Valore Usufrutto

Come evidenziato in visura i beni immobili sono soggetti a diritto di usufrutto vitalizio da parte del. Sig. Zoncada Silvio nato il 25/11/1946, quindi con età ad oggi di anni 76.

Applicando la tabella per il calcolo dell’usufrutto ai fini fiscali per l’anno 2022, derivante dalle percentuali calcolate in base al prospetto dei coefficienti approvato con Decreto del Ministero dell’Economia e Finanze il 18/12/2020, ne deriva il seguente calcolo:

- Età anni 76
- Valore usufrutto 30 %
- Valore nuda proprietà 70 %
- **Valore usufrutto dei beni immobili € 514.500,00 x 30% = € 154.350,00, arrotondato ad € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00).**

Rassegno quindi la presente perizia, confidando di aver adempiuto a quanto richiestomi.

Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. Gianluca Negro
C.T.U. Geom. Massimo Premazzi



Tradate, 07 novembre 2022

Geom. Massimo Premazzi

Allegati (parte integrante della presente Relazione di Perizia):

- a. Estratto mappa catastale;
- b. Scheda catastale part. 1729 sub. 1;
- c. Scheda catastale part. 1729 sub. 2;
- d. Scheda catastale part. 1729 sub. 3;
- e. Visura catastale storica part. 1729 sub. 1;
- f. Visura catastale storica part. 1729 sub. 2;
- g. Visura catastale storica part. 1729 sub. 3;
- h. Documentazione fotografica;
- i. Atto di provenienza – successione n. 1026 vol 2004
- j. Atto di provenienza – pubblicazione testamento olografo n. 40467/14309

Giudice Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Dott. Gianluca Negro
C.T.U. Geom. Massimo Premazzi

