

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**promossa da:
RED SEA SPV SRL**

contro:

**n° Gen. Rep.
210 / 2020**

**Giudice delle Esecuzioni
DOTT. GIULIA TAGLIAPIETRA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti n° 1 e 2
Immobile in
VARESE – VIALE BELFORTE N. 168**

Esperto alla stima: **Geom. ARTURO PAPA**
Email: studio.arturopapa@gmail.com
Pec: arturo.papa@geopec.it



A – Premesse alla formazione dei lotti

a) Il pignoramento rep. 1550 del 10/11/2020 a favore di RED SEA SPV SRL individua i beni come segue:

-Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sez. VA, fg. 19, mappale n° 13087 e 13088 graffiati viale Belforte n. 168 – p. T-1, S1, S2 cat. D/8 – R.C. €. 12,124,00;
fg. 19, mappale n° 32942 Viale Belforte 168, p. T area urbana mq. 25;

-Catasto Terreni del Comune di Varese, sez. Varese
fg. 9, mappale n. 13087 di are 16,10, ente urbano
fg. 9, mappale n. 13088 di are 00,60 fu da accertare
fg. 9, mappale n. 32942 di are 00,25 ente urbano
fg. 9, mappale n. 32941 di are 14,00 bosco ceduo c. 2, R.D. €. 1,81 – R.A. €. 0,36

esattamente come indicati nella iscrizione del 18/10/2010 ai n. 4369/18648 rep. 70917/16036 del 14/10/2010, notaio Cutino Ferdinando.=

b) A seguito di tipo mappale – ampliamento, frazionamento e fusione (prot. n. 188949.1/2011), al Catasto Terreni le particelle n° 13088 – 32941 e 32942 (vedi allegati n: 1-2-3) sono state soppresse ed unite al n. 13087; è stato inoltre stralciato dall'originale n. 13087 di mq. 1610 il mappale n. 34038 di mq. 25, è stato fusa con il mappale n. 13087 l'area nuda al ex-mannale n. 5720 e di conseguenza l'identificazione catastale all'oggi delle proprietà della : soggette a pignoramento è la seguente:

-al Catasto Fabbricati: particelle n. 34038 – cat. F/1, di mq. 25 – lotto 1;
-al Catasto Terreni: mappale n. 34038 di mq. 25 – lotto 1;
-al Catasto Fabbricati: unità immobiliare al mapp. n. 13087 sub 502, cat. D/8 – lotto 1;
-al Catasto terreni: particelle n. 13087 e 5720 di mq. 3070 – lotto 2;
-al Catasto Fabbricati: unità immobiliare al mappale n. 13087 sub 501, cat. D8- lotto 2.=

1. Dati catastali

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 1

Immobile: A

Categoria: commerciale D

Dati Catastali: fg. 19, particella n. 13087 sub 502

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 1

Immobile: B

Categoria: commerciale F/1

Dati Catastali: fg. 19, particella n. 34038

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 2

Immobile: A

Categoria: commerciale D



Dati Catastali: fg. 19, particella n. 13087 sub 501

2. Possesso

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 001

Corpi: A - B

Possesso: al momento del sopralluogo in uso a terzi per locazione fino al 01/01/2022.=
(escluso portichetto)

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: al momento del sopralluogo libero da occupanti

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 001

Corpi: A - B

Accessibilità delle unità immobiliari a soggetti diversamente abili: possibile a raso accessi

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 2

Corpi: A

Accessibilità delle unità immobiliari a soggetti diversamente abili: possibile a raso al P.T. + ascensore

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Unità immobiliari: **Lotto 1 – corpi A – B**

Creditore Procedente: RED SEA SPV SRL

Creditori Iscritti: nessuno

Creditori richiedenti ricorso per intervento: NESSUNO

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Unità immobiliari: **Lotto 2 – corpo A**

Creditore Procedente: RED SEA SPV SRL

Creditori Iscritti: nessuno

Creditori richiedenti ricorso per intervento: NESSUNO

5. Comproprietari non eseguiti:

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: **001**

Corpi: A – B

Comproprietari non eseguiti: nessuno

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: **002**

Corpi: A



Comproprietari non eseguiti: nessuno

6. Misure penali:

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 001 – 002

Corpi: A – B

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.=

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Belforte n. 168 – 21100 VARESE

Lotto: 001 - 002

Corpi: A – B

Continuità delle trascrizioni: si.=

**Lotto n° 1
VIALE BELFORTE N. 168**

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 1 – RIF. TAVOLA N. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano terreno, sita in comune di VARESE, viale Belforte n. 168, in zona periferica

Identificativo U.I.: A

, sita in Viale Belforte n° 168 – cap. 21100, Comune di Varese.=

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno, composta da svariati vani ad uso con ingresso, sala riunioni, sale strumentazioni, gabinetti medici, sale di degenza in cura, sala preparazione, n° 2 sale operatorie con accesso su area comune di altra unità immobiliare, parziale cortile per parcheggi autovetture, da stralciarsi dall'area del sub 501 nonché area nuda a parcheggio.=

Quota e tipologia del diritto: , con sede in Varese – c.f. 02967570124, titolare del diritto di proprietà per 1/1.=

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di RED SEA SPV SRL – p. iva: 04938320266

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: , con sede in Varese.=



Individuazione catastale:

a)- sez. VA, fg. 19, mappale n° 13087 sub 502, cat. D/8 – R.C. €. 2.952,00 – Viale Belforte n° 168 – P.T. (vedi allegati n° 5-5/1 e 5/2);

b)- sez. VA, fg. 19, particella n. 34038, cat. F/1, mq. 25, Viale Belforte n° 168, P.T. (vedi allegato n° 6);

c)- area a cortile, da stralciarsi dal mappale n° 13038 sub 501, con apposita planimetria (vedi area in azzurro su Tav. n° 1).=

Dati derivanti da:

-classamento e rendita validati.=

Coerenze dell'unità immobiliare, come da scheda:

a nord area scoperta del sub 501, particelle n. 32940, 5720 Viale Belforte, altra area scoperta del sub 501 da cui si accede (vedasi allegato n° 4), porzione del 13087 sub 501, sopra e sotto porzioni di u.i del sub 501.=

Salvo errori e come meglio in fatto.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato leggermente difforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al N.C.E.U del 20.09.2011 – prot. VA 0374396 (vedasi allegato n. 5/2), come da evidenze sulla Tavola n° 1.=

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona periferica del Comune di Varese, zona Belforte, sulla direttrice Varese-Malnate, in fregio alla via pubblica, con accesso diretto dalla stessa, tramite cortile aperto giacente sul subalterno contermini sub 501.=

Area urbanistica

Nel P.G.T. vigente nel Comune di Varese a far data del 12/06/2016 e successive delibere consigliari, l'immobile è in TUR-PD, zona classificata quale tessuto urbano consolidato produttivo e direzionale. Si allegano le norme di attuazione (vedasi allegati n° 7, 7/1, 8, 8/1), considerata l'ampia casistica prevista.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linee di superficie quale trasporto ferroviario dal centro città e da viabilità stradale con collegamento Varese-Milano e Varese-Malnate-Como.=

Servizi offerti dalla zona:

Tutti i servizi di utilità primaria e secondaria, presenza di tutte le scuole ed i servizi alla persona in città.=

3. STATO DI POSSESSO:



LOTTO 1

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 13/08/2021.=

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico puntuale a vista e fotografico come da allegati.=

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato per contratto di locazione stipulato con la _____, con il periodo contrattuale stipulato dal 02/01/2016 per anni 6, e cioè scadente il 01/01/2022.=

Non risulta essere stata data disdetta e pertanto il contratto dovrebbe intendersi prorogato per ulteriori 6 anni.=

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuata dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese 1 alla data del 21/02/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II. Di Varese.=

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale

Trattasi di società.=

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano trascritti atti del tipo indicato.=

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna da atti.=

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rep. 70917/16036 del 14/10/2010 notaio Cutino, trascritta a Varese ai n. 18648/4389 del 18/10/2010 a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop a r.l. in Milano ed a carico di _____, quale terzo datore di ipoteca gravante sulla intera quota di proprietà delle originali particelle n. 13087 e 13088 (di cui il sub 502 è parte frazionata derivata).=

4.2.2 Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare R.G. 18846/12773 del 27/10/2020 a favore di RED SEA SPV srl – Conegliano – per la piena proprietà delle seguenti particelle:

- particella n. 13087 / 13088 fabbricato D8 – C.F.
- particella n. 32942 di mq. 25 – area urbana – C.F.
- particella n. 13087 di mq. 1610 – C.T.
- particella n. 13088 di mq. 60 – C.T.
- particella n. 32942 di mq. 25 – C.T.



-particella n. 32941 di mq. 1400 – C.T.

All'attualità ricomprendendo le particelle soprariportate le seguenti diversamente rappresentate all'attualità come segue:

costituenti il lotto 1

al Catasto Fabbricati – particella n. 13087 sub 502, cat. D/8;

al Catasto Terreni – particella n. 34038 – area ed enti urbani promiscui;

al Catasto Urbano – particella n. 34038 – area F/1 di mq. 25.=

4.3 Altre trascrizioni

Nessuna.=

4.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Risultano, ancorchè lievi, differenze tra la rappresentazione in Catasto e lo stato di fatto, come da allegato rilievo della particella n. 13087 sub 502 su Tav. n. 1.=

N.B.: la particella n. 34038, non identificata nell'ipoteca e nel pignoramento, è ricompresa dall'origine nelle particelle poi trasfuse nell'unico attuale mappale n° 13087/5720, al C.T.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

E' possibile con accesso a raso dal cortile.=

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si deve istituire nel bando di asta servitù di accesso, transito e di sottopasso attraverso l'area scoperta del lotto n. 2 con ogni mezzo, servitù di attraversamento con tubazioni, reti di alimentazione di adduzione e scarico nel sottosuolo, verticali verso l'alto e verso il basso in attraversamento anche delle porzioni di edificio sottostante e sovrastante di cui al complesso individuato catastalmente con la particella n. 13087 sub 501, sia per quanto attiene manutenzione ordinaria, straordinaria e/o modifiche delle indispensabili linee di servizio.=

La tubazione gas e relativo contatore è posta, per ragioni storiche, sul mappale contermina n. 5720 a cui si accede tramite cancelletto pedonale (vedi Tavola n° 1).=

-Sul cortile dal mappale n° 13087 sub 501 esistono pozzetto con contatore acqua generale e quadro elettrico comuni alle unità ai mappalei n. 13087 sub 501 e 502.=

Attestazione di prestazione energetica

L'unità immobiliare oggetto della presente, con due caldaie autonome, non è dotata (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale) di attestato di Prestazione Energetica.=

La normativa vigente in materia di attestazione di prestazione energetica esclude comunque l'obbligo di presentazione per i “provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguente a procedure esecutive singole o concorsuali”.=

4.5 Misure penali

Nessuna dai Registri Immobiliari.=

5. Altre informazioni per l'acquirente:

Trattasi di particelle immobiliari non condominiali.=



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

La particella n. 34038 include l'attuale portichetto esistente, struttura di opera abusiva non sanabile che dovrà essere abbattuta.=

Si è rilevato in loco su porzione del mappale n° 34038 un manufatto in calcestruzzo contenente un serbatoio (in fregio alla strada), probabile ex contenitore del gasolio.=

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 21/02/2022 ed in data 03/03/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, costituenti il lotto 1, è in capo a all'esecutato _____, per atto di scissione di società e trasferimento beni rep. 64393 del 11/01/2007 notaio Ferdinando Cutino, trascritto a Varese il 04/06/2007 ai n. 11508/8181, relativo alla originale situazione catastale riportati in atti (ipoteca + pignoramento) onnicomprensiva anche delle particelle derivate di cui al presente lotto (unità immobiliare particella n. 13087 sub 502 C.F.: - particella n. 34038 al Catasto Fabbricati altrimenti censita al Catasto Terreni con il n. 34038 – quali aree ed enti urbani promiscui).=

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

L'_____ dante causa dell' _____, ebbe ad acquistare con atto Notaio Fossa del 29/11/1967 rep. n° 11945 trascritto a Varese il 01/12/1967 ai n° 9636 R.G. 7915 fabbricato industriale + villino in Varese, Viale Belforte n. 168 distinti in Catasto con le particelle n. 5720 sub 1-2-3-4, particella n. 13087, unità ai mappali n. 13088 e 14215 e C.T. n. 13088 di mq. 60, n. 2584 di mq. 210, mappale n. 14298 di mq. 150, mappale n. 5720 di mq. 120, mappale n. 13043 di mq. 5080 e mappale n. 13087 di mq. 1610; nell'allegato all'atto notarile – allegato A – si chiarisce che i mappali n. 32941 e 32942 sono pertinenziali al n. 13087.=

AZZONAMENTO URBANISTICO:

L'immobile è inserito in zona urbanistica “TUC – PD” - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo Direzionale art. 38 – 39 – 40 del vigente PGT (vedasi allegati come riportati nel cappello punto 2 – descrizione sommaria).=

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame dei documenti richiesti al Comune di Varese sono nel tempo state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- PGN 7493 del 1950;
- PGN 13376 del 1951;
- PGN 3336 del 1953;



-PGN 19123 del 1953;
-PGN 16983 del 1955
tutte riferite ad interventi su edificio produttivo.=

-Con PGN n. 2387/1971 int. 17 è stata rilasciata licenza edilizia in data 25/03/1971 per ampliamento di fabbricato ad uso deposito di elettrodomestici, richiesta dalla

Nella pratica agli atti si rilevano:

- determinazione punti fissi;
- deposito pratica C.A. alla Prefettura;
- inizio lavori dal 03/04/1971;
- richiesta visite tecniche ad opere ultimate al 05.01.1972;
- richiesta dal Comune di stipula di vincolo non aedificandi;
- lettera di invio copie per vincolo “non aedificandi” prot. 05/05/1975 (mancano nella cartella le copie);
- è presente nella pratica la richiesta di visite tecniche ai fini del rilascio dell'agibilità;
- è presente verbale di sopralluogo del Tecnico comunale di visita effettuata, con predisposizione di consistenza del fabbricato ad uso deposito di elettrodomestici.=

Con lettera del 16/11/2012 prot. n. 62956/12 il Dirigente supplente Area IX attesta che: “...anche la successiva P.E. PGN n. 64966 in t. 1255, relativa alla sistemazione dello stabile, non risulta conclusa attraverso la richiesta del certificato di agibilità” (vedi successiva pratica).=

-In data 12/12/2001 con P.E. n° 1255/2001 l') inoltra al Comune di Varese – opere interne (relative alla partiella n. 13087 sub 502) pratica ex art. 26 legge 28/02/85 n. 47, quali nuove divisioni interne con pareti mobili per la realizzazione di

Trascina l'obbligo di presentazione di nuova pratica non solo relativamente alla qui citata (sub 501), ma anche per la particella del presente lotto (sub 502).=

7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Alla data dei sopralluoghi l'unità alla particella n. 13087 sub 502 non risulta conforme al titolo edilizio di cui alla P.E. n. 1255/2001 per modeste difformità, oltre che per la mancanza di agibilità come da pregressa illustrazione al punto 7).=

Il portichetto insistente sulla particella n. 34038, pertinenza F/1, non è stato autorizzato e non rispettando la distanza della strada pubblica, va demolito.=

Le spese tecniche-professionali per l'adeguamento delle modifiche interne, consistenti in pratica edilizia in sanatoria, sono valutabili in €. 4.000,00.=, comprensive degli oneri e delle sanzioni.=

Per quanto attiene la regolarizzazione dell'agibilità, essendo necessario reperire tutte le certificazioni previste dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/2021, che richiedono anche i collaudi statici, l'onere può quantificarsi in €. 20.000,00.=

La demolizione del portichetto, compreso sgombero materiali, è valutabile in €. 2.500,00 (smontaggio intelaiatura in ferro, rimozione copertura ondulux, conferimento alle discariche).=

La conformità catastale va aggiornata con:

- a)- pratica di frazionamento dell'area nuda antistante, da stralciare dal mappale n° 13087 sub 501;



b)- aggiornamento della planimetria particella n. 13087 sub 502 (presente lotto); valutabile in €. 3.000,00.=, compresi oneri fiscali e diritti (frazionamento aree + n° 3 nuove planimetrie).=

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da:

a)- unità immobiliare con destinazione posta al solo piano terreno (in parziale occupazione di più ampio edificio posto su due piani fuori terra e sottostanti vani cantinati), composto da sala attesa-ingresso, sala riunioni, ripostiglio, due scale strumentali diagnostici, n° 2 servizi w.c con anti w.c., tre vani gabinetto medio, disimpegni, sala , sala preparazione, sala sterilizzazione, due sale operatorie disimpegnate con vano preparazione medici;

b)- area a parcheggio esterno, per tutto il fronte di facciata sud, che richiede frazionamento all'urbano con predisposizione di planimetria specifica a stralcio dell'area nuda dell'u.i n° 13087 sub 501;

c)- area nuda al mappale n. 34038 adiacente all'area del precedente punto b;

d)- servitù attiva di accesso e transito dall'unico accesso carraio da strada pubblica;

il tutto come rappresentato sull'allegata Tavola n° 1.=

Caratteristiche costruttive

Le rifiniture dell'edificio sono di tipo direzionale, con murature in mattoni e c.a., solai prefabbricati, copertura in struttura parzialmente piana, manto in tegole marsigliesi per la parte con struttura lignea, facciate intonacate al civile.=

Plafoni	Controsoffittati con pannelli 60x60
Pareti interne	Intonacate al civile, tinteggiate e verniciate
Pavimenti interni	In p.v.c con quadrotti 60x60
Rivestimento-pavimento bagni	in ceramica 33x33
Infissi esterni	tipologia:in ferro con vetri bucciati semplici condizioni: scarse
Infissi interni - porte	tipologia: a battente in alluminio preverniciato e tamburate in legno verniciato condizioni:buone
Porta di primo ingresso	tipologia: a battente in alluminio preverniciato condizioni:buone



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto e per come si è presentato nel corso del sopralluogo, oltre al vincolo di affittanza in essere.=

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta applicabile alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura, confortato dalla stima a reddito attuale.=

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.=

Si è tenuto infine conto del fatto di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.=

8.2 Fonti di informazione:

-Valore di stima a base di reddito annuale calcolato (€ 18.000,00 – tasso 0,06);

-Osservatori di mercato:

*rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Varese e Provincia, riferite al semestre 2/2020 - Camera di Commercio di Varese;

*O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - semestre 1/2021.=

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata compreso, nello stato di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al sopralluogo, esprimendo la propria riserva rispetto alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili durante l'ispezione effettuata e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=

8.3 - Valutazione corpi: Lotto unico A

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CIRCA	VALORE UNITARIO - A MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Laboratorio	mq. 280	€ 1.150,00	€ 322.000,00.=
Totale			



8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Valore lordo di stima	€.	322.000,00.=
-decremento per vincolo di affittanza 2% per anni 6	- €.	38.640,00.=
-riduzione del valore del 3% per assenza garanzie e vizi	-€.	9.660,00.=
-costi per pratiche edilizie		
a) sanatoria	€.	4.000,00.=
b) costi per regolarizzazione agibilità (verifica impianti, verifiche statiche, pratica)	€.	20.000,00.=
-costi di demolizione opera abusiva	€.	2.500,00.=
-costi per frazionamento area + aggiornamento planimetrie catastali	€.	<u>3.000,00.=</u>
	€.	244.200,00.=

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

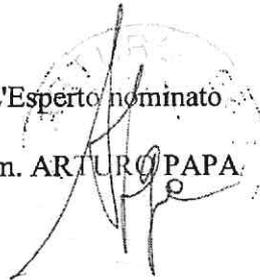
€. 244.200,00.=

Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 10;
- foglio riassuntivo – allegato n° 11;
- documentazione fotografica – da n° 1 a n° 12;
- Tavola n° 1;
- check list.=

Varese, 04/03/2022

L'Esperto nominato
Geom. ARTURO PAPA



Allegato n° 11

FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N° 1

Il LOTTO 1 è costituito da:

-unità immobiliare con destinazione commerciale a , posta al piano terreno di porzione dell'intero complesso industriale esistente in Viale Belforte n° 168, accesso carraio dalla via pubblica, transito su area del mappale n° 13087 sub 501, area a parcheggio da stralciarsi dal sub 501 e censire con frazionamento al Catasto Fabbricati, consistente in n° 13 vani ad uso diverso (tipici dell'attività), oltre a vani di servizio, come da descrizione sulla Tav. n° 1, catastalmente individuati:

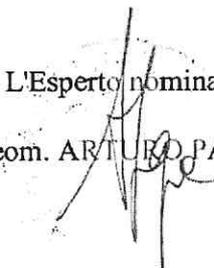
-sez. VA, fg. 19, mappale n° 13087 sub 502, cat. D/8, R.C. €. 2952,00 – Viale Belforte n° 168 – P.T.;

-sez. VA, fg. 19, mappale n° 34038, cat. F/1 mq. 25 – Viale Belforte n. 168 – P.T.;

-area nuda da stralciarsi con scheda dal mappale n° 13087 sub 501 (vedi colorazione in tinta azzurra su Tav. n° 1).=

Varese, 04-03-2022

L'Esperto nominato
Geom. ARTURO PAPA



Lotto n° 2
VIALE BELFORTE N. 168

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 2 – RIF. TAVOLA N. 2-3-4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione industriale posta al piano T-1-S1-S2 sito in comune di VARESE, viale Belforte n. 168, in zona industriale

Identificativo U.I.: A

Complesso immobiliare a destinazione industriale, costituito al piano secondo sottostrada di vetusti edifici completamente degradati, al piano primo sottostrada di ampi spazi a magazzino e posti auto, al piano terreno di ampi vani a magazzini con servizi, al piano primo di ampi vani con servizi, ascensore e scala uscita di sicurezza, sita in Viale Belforte n° 168 – cap. 21100, Comune di Varese (vedi Tav. 2-3-4).=

Quota e tipologia del diritto: _____, con sede in Varese – c.f. _____
titolare del diritto di proprietà per 1/1.=

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di RED SEA SPV SRL – p. iva: 04938320266

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: _____, con sede in Varese.=

Individuazione catastale:

a)- sez. VA, fg. 19, mappale n° 13087 sub 501, cat. D/8 – R.C. €. 25626,00 – Viale Belforte n° 168 – piani T – 1 – S1 – S2.= (vedi allegati n° 1 – 1/1 - 2).=

Dati derivanti da:

-classamento e rendita validati.=

Coerenze dell'unità immobiliare, come da scheda:

a nord mappale n° 32940, area da stralciare a parte del presente lotto 2, Viale Belforte, mappale n° 20483, in coerenza al P.T. particella n° 13087 sub 502.=

Salvo errori e come meglio in fatto.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato difforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al N.C.E.U del 15/07/2021.=

2. DESCRIZIONE SOMMARIA



Caratteristiche della zona:

Zona periferica del Comune di Varese, zona Belforte, sulla direttrice Varese-Malnate, in fregio alla via pubblica, con accesso diretto dalla stessa.=

Area urbanistica

Nel P.G.T. vigente nel Comune di Varese a far data del 12/06/2016 e successive delibere consiliari, l'immobile è in TUR-PD, zona classificata quale tessuto urbano consolidato produttivo e direzionale. Si allegano le norme di attuazione (vedasi allegati n° 4, 4/1, 5, 5/1), considerata l'ampia casistica prevista.=

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linee di superficie quale trasporto ferroviario dal centro città e da viabilità stradale con collegamento Varese-Milano e Varese-Malnate-Como.=

Servizi offerti dalla zona:

Tutti i servizi di utilità primaria e secondaria, presenza di tutte le scuole ed i servizi alla persona in città.=

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 2

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 13/08/2021 e successivamente alle aree visitabili essendo direttamente accedibili.=

Alla data dei sopralluoghi, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico dettagliato di tutto il complesso, peraltro liberamente accessibile nelle parti interraste, che presentano detriti, rimozione di controsoffittature, in stato di abbandono.=

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuata dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese 1 alla data del 21/02/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano da visure ai RR.II. Di Varese.=

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale

Trattasi di società.=

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano trascritti atti del tipo indicato.=

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna da atti pregressi.=



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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rep. 70917/16036 del 14/10/2010 notaio Cutino, trascritta a Varese ai n. 18648/4389 del 18/10/2010 a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop a r.l. in Milano ed a carico di _____, quale terzo datore di ipoteca gravante sulla intera quota di proprietà delle originali particelle n. 13087 e 13088 (di cui il sub 501 è parte frazionata derivata).=

4.2.2 Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare R.G. 18846/12773 del 27/10/2020 a favore di RED SEA SPV srl – Conegliano – per la piena proprietà delle seguenti particelle:

- particella n. 13087 / 13088 fabbricato D8 – C.F.
- particella n. 32942 di mq. 25 – area urbana – C.F.
- particella n. 13087 di mq. 1610 – C.T.
- particella n. 13088 di mq. 60 – C.T.
- particella n. 32942 di mq. 25 – C.T.
- particella n. 32941 di mq. 1400 – C.T.

ricomprendendo le particelle soprariportate le diversamente rappresentate all'attualità come segue:

costituenti il lotto 2

al Catasto Fabbricati – particella n. 13087 sub 501, cat. D/8.=

4.3 Altre trascrizioni

Nessuna.=

4.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Risultano modifiche interne ed esterne come da rappresentazione sulle Tav. n° 2-3-4 in demolizione e/o aggiunta opere, che richiedono l'aggiornamento della planimetria.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

E' possibile per il piano terreno.=

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

In rapporto alla formazione dei lotti nel medesimo complesso sono di fatto esistenti servitù di passo, sottopasso ed attraversamento ai piani di impianti e servizi del lotto 1, cancello carraio di accesso comune, da evidenziare nel bando d'asta.=

Attestazione di prestazione energetica

L'unità immobiliare oggetto della presente, con due caldaie autonome, non è dotata (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale) di attestato di Prestazione Energetica.=

La normativa vigente in materia di attestazione di prestazione energetica esclude comunque l'obbligo di presentazione per i “provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguente a procedure esecutive singole o concorsuali”.=

4.5 Misure penali

Nessuna dai Registri Immobiliari.=



5. Altre informazioni per l'acquirente:

Trattasi di particella non condominiale.=

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

E' previsto nella formazione dei lotti lo stralcio di parziale area a cortile a favore del mappale n° 13087 sub 502, con relative servitù passive a carico del presente lotto.=

Lo stato di abbandono dell'unità immobiliare presenta macerie, masserizie, rimozioni parziali di elementi impiantistici che richiedono una verifica sostanziale di tutti gli impianti, nonché di opere edili ed ultimazione di vani servizi (bagni).=

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 21/02/2022 ed in data 03/03/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, costituenti il lotto 1, è in capo a all'esecutata , per atto di scissione di società e trasferimento beni rep. 64393 del 11/01/2007 notaio Ferdinando Cutino, trascritto a Varese il 04/06/2007 ai n. 11508/8181, relativo alla originale situazione catastale dei mappali riportati in atti (ipoteca + pignoramento) onnicomprensiva anche della particella derivata di cui al presente lotto (unità immobiliare particella n. 13087 sub 501).=

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

L' dante causa del , ebbe ad acquistare con atto Notaio Fossa del 29/11/1967 rep. n° 11945 trascritto a Varese il 01/12/1967 ai n° 9636 R.G. 7915 fabbricato industriale + villino in Varese, Viale Belforte n. 168 distinti in Catasto con le particelle n. 5720 sub 1-2-3-4, particella n. 13087, unità ai mappali n. 13088 e 14215 e C.T. n. 13088 di mq. 60, n. 2584 di mq. 210, mappale n. 14298 di mq. 150, mappale n. 5720 di mq. 120, mappale n. 13043 di mq. 5080 e mappale n. 13087 di mq. 1610; nell'allegato all'atto notarile – allegato A – si chiarisce che i mappali n. 32941 e 32942 sono pertinenziali al n. 13087.=

AZZONAMENTO URBANISTICO:

L'immobile è inserito in zona urbanistica "TUC – PD" - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo Direzionale art. 38 – 39 – 40 del vigente PGT (vedasi allegati come riportati nel cappello punto 2 – descrizione sommaria).=

Continuità delle trascrizioni: SI.=

7. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame dei documenti richiesti al Comune di Varese sono nel tempo state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- PGN 7493 del 1950;
- PGN 13376 del 1951;
- PGN 3336 del 1953;



-PGN 19123 del 1953;
-PGN 16983 del 1955
tutte riferite ad interventi su edificio produttivo.=

-Con PGN n. 2387/1971 int. 17 è stata rilasciata licenza edilizia in data 25/03/1971 per ampliamento di fabbricato ad uso deposito di elettrodomestici, richiesta dalla Soc.

Nella pratica agli atti si rilevano:

- determinazione punti fissi;
- deposito pratica C.A. alla Prefettura;
- inizio lavori dal 03/04/1971;
- richiesta visite tecniche ad opere ultimate al 05.01.1972;
- richiesta dal Comune di stipula di vincolo non aedificandi;
- lettera di invio copie per vincolo “non aedificandi” prot. 05/05/1975 (mancano nella cartella le copie);
- è presente nella pratica la richiesta di visite tecniche ai fini del rilascio dell'agibilità;
- è presente verbale di sopralluogo del Tecnico comunale di visita effettuata, con predisposizione di consistenza del fabbricato ad uso deposito di elettrodomestici.=

Con lettera del 16/11/2012 prot. n. 62956/12 il Dirigente supplente Area IX attesta che: “...anche la successiva P.E. PGN n. 64966 in t. 1255, relativa alla sistemazione dello stabile, non risulta conclusa attraverso la richiesta del certificato di agibilità” (vedi successiva pratica).=

-In data 06/09/2013 l'I. ha presentato pratica edilizia SCIA n° 548/2013 Pratica 1 per opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne “in fabbricato ad uso commerciale”;

-in data 21/10/2013 con lettera propria il Comune attestava la chiusura del procedimento amministrativo (vedi allegati n° 6 e 6/1);

-in data 28/04/2014 è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica semplificata n° 7 su immobile in Viale Belforte n° 168 – mappale n° 13087, con previsione di demolizione pensilina ed inserimento scala antincendio;

-in data 30/04/2014 è stata presentata pratica edilizia P.G.N. n° 53772/13 int. 548 SCIA in variante 1 al progetto precedente (allegato n° 7);

-in data 24/08/2015 il tecnico addetto all'istruttoria del Comune di Varese redigeva propria relazione in merito alla variante n° 1/P.G.N. n° 53772/548 soprariportato (vedi allegato n° 8);

-a seguito di parere preventivo richiesto PPE n° 15/2014 per insediamento di media struttura di vendita, in data 30/08/2015 prot. n° 61085 e con riferimento espresso alla P.E. n° 548/2013, l'Ufficio esprimeva parere favorevole all'insediamento di una media struttura di vendita massimo 1° livello (vedi allegati n° 9 – 9/1).=

n.b.: Si riporta per le valutazioni del caso estratto dell'art. 5 del PGT vigente:

“Ai fini della disciplina delle medie strutture di vendita sul territorio di Varese si ritiene di articolare come segue:

a. MSU di 1° livello con superficie di vendita tra 250 e 600mq.;

b. MSU di 2° livello con superficie di vendita maggiore di 600 e fino a 1250 mq;

c. MSU di 3° livello con superficie di vendita maggiore di 1250 e fino a 2500 mq.”.=



-In data 19/5/2015 la Soc. _____ inoltra richiesta di agibilità parziale ai sensi degli artt. 24 e 25 DPR 380/2001 di edificio in Viale Belforte n° 168, mappale n° 13087 sub 501 con riferimento alla pratica edilizia n. 548 PGN n. 53772/2013.=
A seguito di detta richiesta il Comune di Varese rispondeva con propria comunicazione datata 14/08/2015 di improcedibilità, richiamando espressamente anche il precedente progetto autorizzato con licenza edilizia n° 17/1971 del 25/03/1971 (vedi allegato n° 10 + retro).=

7.1 Conformità edilizia

Alla data attuale l'unità alla particella n° 13087 sub 501 non risulta corrispondente ai titoli edilizi:

a) è richiesta CILA in sanatoria per modifiche distributive interne, con un nota bene per il corpo di fabbrica non rappresentato correttamente riguardo ai vani nel piano secondo sottostrada, **che è evidentemente costruzione preesistente** a tutte le pratiche edilizie (problematica da risolvere con gli uffici comunali preposti);

b) per il rilascio dell'agibilità, visionati gli atti comunali, si è potuto constatare che anche per l'originale pratica edilizia n° 17/1971 destinata a deposito elettrodomestici non era stata definita l'agibilità principalmente per carenza dell'atto di vincolo (all'attualità non più necessario), la visita sanitaria, il collaudo opere in cemento armato e la fognatura (allacciamento), pertanto sono richiesti:

- il collaudo statico;
- la prestazione energetica (se dovuta in rapporto ai volumi modificati o meno);
- la certificazione sulle barriere architettoniche;
- l'aggiornamento della planimetria catastale;
- la prevenzione incendi (in rapporto all'attività insediativa di interesse – attuale SCIA scaduta);
- le certificazioni dell'impianto ascensore;
- la verifica puntuale di varianti in merito all'autorizzazione paesaggistica rilasciata.=

Si stimano i costi per la regolarizzazione edilizia in circa €. 40.000,00.=, in via indicativa presunta.=

Conformità catastale

E' richiesta la presentazione di nuove planimetrie catastali in ordine a quanto modificato di cui al punto 7.1.a sopra riportato ed al frazionamento di parziale area attribuita al lotto 1.=

Costo presunto, compreso oneri fiscali, diritti e pratica circa €. 3.000,00.=

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da:

a)- due piani fuori terra (vedi Tav. n° 2 e n° 3), di cui il piano terreno occupa parzialmente il sedime totale, comprendente l'accesso da via pubblica ed il cortile (ad esclusione dell'area nuda da cedere al lotto 1), con rampa di accesso al primo piano sottostrada;



b)- da un piano primo sottostrada (vedi Tavola n° 4) con una porzione di vetusti vani rustici abbandonati (foto n° 14-18), da una rampa di accesso e posti auto (foto n° 13) dal cortile comune con la possibilità di posti auto (foto n° 15) e altri vani destinati a cantina e magazzino, quest'ultimo con accesso diretto dall'esterno tramite scala esclusiva (foto n° 16);

c)- da un piano secondo sottostrada a cui si accede con scala interna; sono vani in stato di abbandono, pieni di macerie, masserizie ed in stato di degrado assoluto (vedi foto n° 19-20-21).=

Al piano terreno, sul lato esterno, esiste ampia scala di acciaio zincato che consente l'uscita di sicurezza del piano primo.=

Al piano terreno ed al piano primo sono presenti corpi di servizi igienici, parzialmente attrezzati ed uno solo piastrellato e pavimentato, ma privo di sanitari.=

Con accesso dall'esterno dal cortile al piano terra esiste un vano centrale termica con gruppo produzione di climatizzazione ad aria calda che distribuisce tramite canali il riscaldamento al piano terreno ed al piano primo.=

Esiste un vano ascensore che collega piano interrato 1° - P.T.- 1° di cui non è stato possibile avere maggiori dettagli tecnici (se esiste o meno la cabina).=

La copertura è parzialmente consistente da tetto in legno (nelle vecchie porzioni) e da terrazzo in piano per la maggior parte.=

Caratteristiche costruttive – Tav. 2-3-4

Struttura muraria: -muratura cantinato in calcestruzzo + mattoni;
-parziale con pilastri e travi in c.a.
-solai in travetti prefabbricati e/o in opera;
-gronda in c.a.;
-copertura parziale tetto in legno + parziale a terrazzo;
-facciata al civile tinteggiata.=

-Caratteristiche costruttive per corpi di fabbrica – Tav. n° 4

-Vani al piano secondo sottostrada e parziali spazi a posto auto nel piano primo sottostrada (foto n° 13-14-15-17-18-19-20-21)

pareti e soffitti -vecchio intonaco ammalorato con risalite di umidità;
-solo struttura metallica priva di pannelli (foto n° 15);

serramenti -in ferro con vetro semplice

impianti -di fatto inesistenti

pavimenti -vari in ceramica ammalorata

stato di manutenzione -pessimo

-vani al piano primo sottostrada con accesso da scala esterna (Tav. n° 4)

pareti e soffitti -vecchio intonaco ammalorato nei due vani cantina;



Rapporto di stima – Procedura Esecutiva n° 210 / 2020

- controsoffitto in pannelli di gesso 60x60 su struttura metallica nel magazzino (foto n° 16);

serramenti -in ferro con vetro semplice

impianti -esiste un impianto di climatizzazione (solo tubazioni con canali di aerazione nel magazzino)

pavimenti -in battuto di cemento o rustico nelle cantine
-in piastrelle di ceramica nell'ex ufficio

stato di manutenzione -pessimo per l'ex ufficio e cantina
-discreto per magazzino

-vani al piano terreno (Tav. n° 2 – foto n° 3)

intonaco pareti -al civile su pareti

soffitti -controsoffittati con pannelli a quadrotti con lampade (alcune mancanti perchè asportate)

pavimenti -in laminato rettangolare

rivestimenti -in ceramica nei servizi
-nei bagni: ceramica H= mt. 1,80 (foto n° 16)

porte di primo ingresso -in alluminio con vetri semi-isolati nel portico
-molti vani finestra sono tamponati all'interno con pannelli di gesso

impianto elettrico -sottotraccia, con quadro generale distributivo (foto n° 4)

impianto idrico -sottotraccia con due gruppi separati di servizi igienici (foto n° 6 e 7) corredati di sanitari

impianto riscaldamento -sono presenti canalizzazioni per area calda con partenza dalla centrale termica transitanti nella controsoffittatura con aeratori parzialmente a soffitto

impianto ascensore -esiste vano ascensore con spalle e porte in acciaio inox (foto n° 5)

impianto antincendio -è presente presa a colonna

pavimenti -in battuto di cemento o rustico nelle cantine
-in piastrelle di ceramica nell'ex ufficio

-vani al piano primo (Tav. n° 3 – foto n° 8-9-10-11)

intonaco pareti e soffitti -al civile



Rapporto di stima – Procedura Esecutiva n° 210 / 2020

<i>pavimentazione</i>	-in laminato nei vani grandi dimensioni -in ceramica nei vani w.c.
<i>Rivestimento bagni</i>	-in ceramica H= mt. 1.80 (vedi foto n° 10)
<i>porte interne</i>	-nei servizi solo falsi telai in lamiera, privi di serramenti
<i>serramenti</i>	-in ferro con vetri semplici; molti vani oscurati dall'interno con pannello in gesso
<i>rivestimento scala</i>	-con pedate ed alzate in serizzo
<i>impianto elettrico</i>	-esterno a vista con canaline e/o tubazioni
<i>impianto di riscaldamento</i>	-canali di distribuzione aria calda a vista (foto n° 11)
<i>impianti idrico</i>	-sottotraccia, la zona w.c è priva di sanitari
<i>impianto ascensore</i>	-sbarco di impianto (non è stato possibile verificare se esiste oltre il vano anche l'impianto cabina)

N.B.: Nel fascicolo depositato all'Ufficio Agibilità sono presenti dichiarazioni di certificazione degli impianti la cui validità va necessariamente verificata puntualmente considerato lo stato di pluriennale disuso dell'immobile.=

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata da rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna, come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda - circa	reale	Coeff.	Superficie commerciale lorda - circa
1) piano interrato magazzino	magazzino		134	0,1	13,4
2) piano seminterr.	Magazzino + box		749	0,3	224,70
3) p. semint. - Tav. 2 (foto 16)	magazzino		217	0,4	86,80
4) P.T.	Commerciale vendita p. 1°-2°		555	1	555,00
5) P.T.	Scala – uscita sicurezza		41	1	41,00
6) P.T.	portico		89	0,35	31,15
7) 1° piano (Tav. 3)	deposito		957	0,6	574,20
8) cortile P.T.	Parcheggi		500	0,05	25,00
9) area verde				0	0,00

Totale mq. 1551,25



N.B.: I coefficienti applicati tengono in considerazione:

-il grado di rifinitura, di dotazione di impianti funzionanti, del degrado delle strutture;

-per le superfici al punto 1	coeff. 0,10
-per le superfici al punto 2	coeff. 0,30
-per le superfici al punto 3	coeff. 0,40
-per le superfici al punto 4	coeff. 1,00
-per le superfici al punto 5	coeff. 1,00
-per le superfici al punto 6	coeff. 0,35
-per le superfici al punto 7	coeff. 0,60
-per le superfici al punto 8	coeff. 0,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto e per come si è presentato nel corso dei sopralluoghi.=

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo e coefficienti di ragguaglio che risultano applicabili alla fattispecie per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura.=

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.=

I coefficienti applicati derivano da specifica analisi riduttiva in rapporto al valore unitario di mercato medio applicato.=

Si è tenuto infine conto del fatto di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.=

8.2 Fonti di informazione:

-Osservatori di mercato:

*O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - semestre 1/2021.=

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente assegna alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata compreso, nello stato di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al sopralluogo, esprimendo la propria riserva rispetto alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili durante l'ispezione effettuata e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.=



8.3 - Valutazione corpi: Lotto 2

DESTINAZIONE UNICA RAPPORATA	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	VALORE UNITARIO A MQ.	VALORE COMPLESSIVO
commerciale	mq. 1551,25	€ 1.000,00	€ 1.551.250,00.=
		Totale	€ 1.551.250,00.=

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Valore lordo di stima	€.	1.551.250,00.=
-Costi di sgombero macerie, caricamento, conferimento differenziato alle discariche	- €.	10.000,00.=
-costi vari per regolarizzazione edilizia ed agibilità, nello stato giuridico-urbanistico attuale, collaudi, etc.	- €.	40.000,00.=
-costi catastali	- €.	3.000,00.=
-riduzione valore 3% per verifica impianti e per assenza garanzia di vizi occulti	- €.	45.000,00.=
	€.	1.453.250,00.=

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2 € 1.450.000,00.=, con leggero arrotondamento in difetto.=

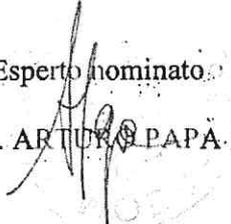
Si allegano i seguenti documenti:

- allegati da n° 1 a n° 10;
- foglio riassuntivo – allegato n° 11;
- documentazione fotografica – da n° 1 a n° 21;
- Tavole n° 2, 3, 4;
- check list.=

Ritenendo concluso l'incarico affidato, si rassegna l'operato nelle mani del sig. G.E.=

Varese, 04/03/2022

L'Esperto nominato:
Geom. ARTURO PAPA




FOGLIO RIASSUNTIVO LOTTO N° 2

Il LOTTO 2 è costituito da:

a)- due piani fuori terra (vedi Tav. n° 2 e n° 3), di cui il piano terreno occupa parzialmente il sedime totale, comprendente l'accesso da via pubblica ed il cortile (ad esclusione dell'area nuda da cedere al lotto 1), con rampa di accesso al primo piano sottostrada;

b)- da un piano primo sottostrada (vedi Tavola n° 4) con una porzione di vetusti vani rustici abbandonati (foto n° 14-18), da una rampa di accesso e posti auto (foto n° 13) dal cortile comune con la possibilità di posti auto (foto n° 15) e altri vani destinati a cantina e magazzino, quest'ultimo con accesso diretto dall'esterno tramite scala esclusiva (foto n° 16);

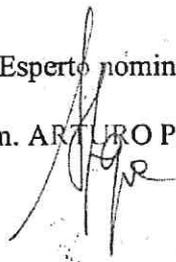
c)- da un piano secondo sottostrada a cui si accede con scala interna; sono vani in stato di abbandono, pieni di macerie, masserizie ed in stato di degrado assoluto (vedi foto n° 19-20-21)

Dati catastali:

sez. VA, fg. 19, particella n. 13087 sub 501, cat. D/8, R.C. €. 25.626,00 -
Viale Belforte n. 168, p. T-1-S1-S2 – classamento e rendita validati.=

L'Esperto nominato

Geom. ARTURO PAPA



Varese, 04-03-2022

