

TRIBUNALE di VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

contro



R.G.E.

N. 155 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, bagno e
ufficio in CASTELVECCANA (VA) – Via G. Marconi 32/c

Particella n. 484 (magazzino)

Particelle nn. 622 – 4436 - 4435 (aree di pertinenza)

Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca
E-mail: geom.riboli@gmail.com
Pec: luca.riboli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Categoria: Magazzino [C2]

Dati Catastali: Foglio CA/2
particella 484 [C/2]
particella 484 [ente urbano]

Corpo: 002

Categoria: terreni di pertinenza [T]

Dati Catastali: Foglio 9
particella 622 [bosco ceduo]
particella 4436 [castagneto]
particella 4435 [castagneto]

2. Possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da terze persone (vedasi verbale GIVG) con contratto di locazione commerciale (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

Corpo: 002

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da terze persone (vedasi verbale GIVG) con contratto di locazione commerciale (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 002

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Creditore Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

Corpo: 002

Creditore Procedente: Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Comproprietari non esegutati : nessuno.

Corpo: 002

Comproprietari non esegutati : nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: 002

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 002

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in CASTELVECCANA (VA)

Lotto 001

Via Guglielmo Marconi n. 32 – 21010 Castelveccana (VA)

C.F.: fg. CA/2 Particella n. 484

C.T.: fg. 9 Particelle nn. 622 – 4436 - 4435

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, bagno e ufficio facenti parte di un corpo di fabbrica libero su quattro lati disposto a piano terra, edificato su terreno pertinenziale di proprietà

Magazzino [C/2], aree di pertinenza

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 23/11/2023:

- Magazzino con annessi locali ripostiglio, disimpegno, bagno e ufficio a piano terra, IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, dotato di impianti e di rifiniture di vario genere. presenti i serramenti esterni ed interni, oltre che le pavimentazioni, sanitari ed arredi – IMMOBILE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE
- area di pertinenza al piano terreno: IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE

Quota e tipologia del diritto:

██
titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione ATTUALE:

██
titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 20/11/2020 Pubblico ufficiale DI MAIO FRANCESCO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 1066 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 13105.1/2020 Reparto PI di VARESE in atti dal 03/12/2020

Atto del 15/04/2010 Pubblico ufficiale PINTO VITO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 282622 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4369.1/2010 Reparto PI di VARESE in atti dal 19/04/2010

Descrizione corpo 1:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 484 - Cat C/2,

Classe 2, Sup. Catastale totale 238 mq, Totale escluse aree scoperte 255 mq - Rendita € 245,83 – Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 26/01/2009 Pratica n. VA0018325 in atti dal 26/01/2009 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 1275.1/2009)

CLASSAMENTO del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 AUTOMATICO DEL 27.02.93 - PF 1998 (n. V3017/1998)

COSTITUZIONE del 29/01/1992 in atti dal 26/10/1994 (n. 8/1992)

Descrizione corpo 2:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 622 ,

BOSCO CEDUO, classe 3, Consistenza 00.02.70 - Rendita € 0,07/0,08

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03/12/1984

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4436,

CASTAGNETO, classe 2, Consistenza 00.02.80 - Rendita € 0,14/0,07

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. VA0130734 in atti dal 28/04/2009 (n. 130734.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:507 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:504 ; Foglio:9 Particella:4435 ; Foglio:9 Particella:4437 ;

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4435,

ENTE URBANO, Consistenza mq. 370 – senza rendita

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. VA0130734 in atti dal 28/04/2009 (n. 130734.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:507 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:504 ; Foglio:9 Particella:4437 ; Foglio:9 Particella:4436 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C181 - SezUrb CA - Foglio 2 - Particella 4435/

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 04/08/2009 Pratica n. VA0249540 in atti dal 04/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2571.1/2009)

VEDASI ALLEGATI

- 2.1 Estratto Mappa – mappali N. 484 – 622 – 4435 – 4436 (LOTTO 1)
- 2.2 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 484 (LOTTO 1)
- 2.3 Visura storica Catasto Terreni mappale N. 622 (LOTTO 1)
- 2.4 Visura storica Catasto Terreni mappale N. 4436 (LOTTO 1)
- 2.5 Visura storica Catasto Terreni mappale N. 4435 (LOTTO 1)
- 2.6 Scheda Planimetrica mappale n. 484 (magazzino LOTTO 1)
- 2.7 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 484 (LOTTO 1)

Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa CT, così come riportate nell'atto di provenienza :

i mappali 484 e 622 in corpo unico con: strada da due lati, mappale 621, mappale 623 e mappale 630.

I mappali 4436 – 4435: strada da due lati, mappale 225, mappale 3220, mappale 504 e mappale 4437

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (31/03/2023) la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare magazzino **N. 484**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 29/01/1992, è risultata difforme rispetto allo stato rilevato in luogo. Si fa presente che tali difformità riguardano gli spazi interni che hanno una diversa conformazione, in particolare nel locale ufficio dove è stato ricavato un ambiente doppio collegato da un disimpegno che poi accede al ripostiglio e bagni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Il territorio comunale si affaccia settentrionalmente sul lago Maggiore, ciò fa Castelveccana una località interessata dal turismo balneare

è un comune italiano di 1900 abitanti circa della provincia di Varese in Lombardia.

Il comune è inoltre servito dalla Strada statale. La zona ove insiste il fabbricato oggetto di perizia è circondata da casette uni/bifamigliari e complessi residenziali , oltre che di deposito con poca vista panoramica, nelle immediate vicinanze del centro del paese.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro paese.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona specifica sono presenti discreti servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre diverse possibilità, così come anche i comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 23/11/2023 alle ore 10:45 a seguito di accordi con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie GIVG di Varese. Il CTU ha quindi esperito sopralluogo ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievi metrici, a vista e fotografici come da Verbale di sopralluogo redatto dallo stesso incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla s. [REDACTED] contratto di affitto commerciale, come meglio precisato nella copia del presente verbale operazioni.

Allegato 1.1: rilievo fotografico

Allegato 10.1: Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25/03/2024, per nominativo ed immobile, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 19/04/2010 ai numeri 7119/1648 per Euro 425.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 250.000,00 a favore di Banca Popolare Di Sondrio

– Società Cooperativa Per Azioni sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (so) - Piazza Garibaldi 16, codice fiscale 00053810149 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca Volontaria**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 18/02/2013 ai numeri 2389/341 per Euro 221.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore di Banca Popolare Di Sondrio - Società Cooperativa Per Azioni sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (so) - Piazza Garibaldi 16, codice fiscale 00053810149 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 29/08/2022 ai numeri 18753/3190 per Euro 247.710,74 di cui per capitale Euro 123.855,37 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 02/09/2022 ai numeri 18895/3205 per Euro 109.324,14 di cui per capitale Euro 54.662,07 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Varese in data 21/09/2023 ai nn. 18416/13136

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA)

a FAVORE di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Sondrio (SO),

CONTRO (Debitore Esecutato)

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà del seguente lotto.

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]

Altre Trascrizioni in essere:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II.

NOTA BENE

Punto 1

Lo scrivente precisa che nella visura per nominativo a carico della società esecutata risulta indicata anche la particella 4437 C.T. Castelveccana ma che la stessa non è stata riportata ne nell'atto di pignoramento immobiliare ne nella certificazione notarile agli atti della procedura. Lo scrivente in merito a ciò rimane a disposizione per eventuali ulteriori indagini si dovessero effettuare per definire se tale particella sia da ricomprendere nel lotto oggetto di perizia.

Punto 2

Lo scrivente precisa che con nota di intervento del 6 dicembre 2023 la creditrice Banca Popolare di Sondrio ha emesso proprio intervento che così recita:

“con sentenza n. 587/2023 pubblicata in data 13 giugno 2023, pronunciata nel procedimento di opposizione a precetto ex art. 615 l comma c.p.c. RG n. 1507/2022 promosso dalla società [REDACTED], il Tribunale di Varese ha respinto l'opposizione formulata da parte attrice e condannato la stessa a rifondere le spese processuali in favore della Banca Popolare di Sondrio liquidate in complessivi Euro 6.307,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge

Tanto premesso Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni, ut supra rappresentata, difesa e domiciliata,

PROPONE INTERVENTO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 155/2023 R.G.E.

E CHIEDE

*di partecipare in qualità di creditore alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni immobili pignorati per la somma complessiva di **Euro 9.202,66**, oltre interessi fino al momento del saldo ed al compenso per il presente atto di intervento, il tutto come sarà definitivamente specificato in sede di precisazione del credito”.*

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il bene immobile pignorato si configura come magazzino a piano terra, insistente in unico corpo di fabbrica, non esiste pertanto alcuna forma di amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile allo stato attuale per le porzioni a piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto riguarda i particolari vincoli

facenti parte degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente richiama quanto contenuto nell'atto di provenienza relativamente alle servitù e pattuizioni che espressamente recitano:

“si fa particolare riferimento alla servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di metri tre a carico dell'originario mappale 504 lungo il confine con il mappale 503, a favore del mappale 3220 /ex 504/b) precisando che la suddetta servitù è stata costituita con atto a rogito Notaio Giovanna Gesuè di Luino in data 3 febbraio 1965 repertorio 16347/1181...”

“si dichiara di ben conoscere ed accettare il vincolo non aedificandi a carico dei mappali 509, 512, 3194, 622, quest'ultimo oggetto del presente atto, stipulato con Rogito Notaio Luciano Lilloni di Milano in data 27 maggio 1986 repertorio 520362/13274...”

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente perizia è dotato di impianti per i quali però non sono stati reperibili le certificazioni di conformità.

In luogo non era disponibile l'APE, e nell'atto di provenienza non ne sono riportati gli estremi.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano ulteriori avvertenze oltre a tutto quanto già espressamente riferito nelle altre parti della presente relazione.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25/03/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

– proprietario per la quota intera

La piena proprietà dei beni esegutati è pervenuta al Debitore Esecutato in forza di atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, **del 15/04/2010 Repertorio n. 282622/13887, registrato a Varese il 19 aprile 2010 n. 3353 serie 1T, trascritto al n. 7118/4369 il 19/4/2010**, per acquisto dell'intera proprietà di fabbricato con pertinenziale area ed altre aree adiacenti al di là della strada il tutto all'epoca dell'acquisto così censito e dichiarato:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 484 - Cat C/2,

Classe 2, Sup. Catastale totale 238 mq, Totale escluse aree scoperte 255 mq - Rendita € 245,83 – Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T

Detto fabbricato risulta edificato sulla pertinenziale area di cui al mappale 484 di mq. 1080.

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 622 ,

BOSCO CEDUO, classe 3, Consistenza 00.02.70 - Rendita € 0,07/0,08

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4436,

CASTAGNETO, classe 2, Consistenza 00.02.80 - Rendita € 0,14/0,07

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4435,

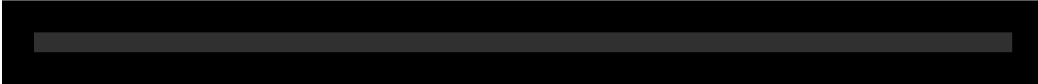
ENTE URBANO, Consistenza mq. 370 – senza rendita

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 15/04/2010 – Rep. 282622/13887 Dr. Vito Pinto di Varese.

6.2. Precedenti proprietari (a partire dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

▪ **Sino al 15/04/2010**

I beni oggetto di perizia erano di piena proprietà dei signori:



Allegato 3.1: copia Atto di Provenienza 22/03/2000.

▪ **Dal 15/04/2010 a TUTTOGGI**

Il bene oggetto di perizia è di piena proprietà di :



– proprietario per la quota intera

In forza di, come già menzionato, atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, del 15/04/2010 Repertorio n. 282622/13887, registrato a Varese il 19 aprile 2010 n. 3353 serie 1T, trascritto al n. 7118/4369 il 19/4/2010

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 15/04/2010 – Rep. 282622/13887 Dr. Vito Pinto di Varese.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Descrizione corpo 1:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. CA/2, Mapp. 484 - Cat C/2,

Classe 2, Sup. Catastale totale 238 mq, Totale escluse aree scoperte 255 mq - Rendita € 245,83 – Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 26/01/2009 Pratica n. VA0018325 in atti dal 26/01/2009 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 1275.1/2009)

CLASSAMENTO del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 AUTOMATICO DEL 27.02.93 - PF 1998 (n. V3017/1998)

COSTITUZIONE del 29/01/1992 in atti dal 26/10/1994 (n. 8/1992)

Descrizione corpo 2:

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 622 ,

BOSCO CEDUO, classe 3, Consistenza 00.02.70 - Rendita € 0,07/0,08

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03/12/1984

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4436,

CASTAGNETO, classe 2, Consistenza 00.02.80 - Rendita € 0,14/0,07

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. VA0130734 in atti dal 28/04/2009 (n. 130734.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:507 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:504 ; Foglio:9 Particella:4435 ; Foglio:9 Particella:4437 ;

Comune di CASTELVECCANA (Codice C181) – Provincia di Varese

Terreni di pertinenza: Fg. 9, Mapp. 4435,

ENTE URBANO, Consistenza mq. 370 – senza rendita

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. VA0130734 in atti dal 28/04/2009 (n. 130734.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:507 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:504 ; Foglio:9 Particella:4437 ; Foglio:9 Particella:4436 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C181 - SezUrb CA - Foglio 2 - Particella 4435/

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 04/08/2009 Pratica n. VA0249540 in atti dal 04/08/2009
COSTITUZIONE (n. 2571.1/2009)

3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Castelveccana a mezzo invio e-mail in data 6/11/2023 e 5/01/2024 per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie afferenti l'intera proprietà immobiliare eseguita. Ha esperito accesso in data 12/03/2024 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

Ad esito dell'esame delle documentazioni messe a disposizione, delle quali ha estratto copia degli elaborati salienti, si riporta quanto segue.

• **CONCESSIONE EDILIZIA 19/1988 del 28/04/1988**

NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE presso l'area in Via Marconi n.32/C, mappale 484

Trattasi della concessione edilizia autorizzativa dell'originaria costruzione del fabbricato ad uso attività commerciale intestata a [REDACTED]

Lo scrivente ha estratto copia della Concessione Edilizia e stralcio della tavola progettuale allegata.

VEDASI ALLEGATI

5.1 Concessione edilizia n. 19/1988

- **PRATICA EDILIZIA 110/1989**
PAVIMENTAZIONE ESTERNA presso l'area in Via Marconi n.32/C, mappale 484
- **PRATICA EDILIZIA 12/1989**
REALIZZAZIONE DI CANCELLO PEDONALE presso l'area in Via Marconi n.32/C, mappale 484
- **PRATICA EDILIZIA 32/1990**
REALIZZAZIONE DIVISIONE INTERNA DELL'AREA COMUNE E INTONACO DEL CAPANNONE

NOTA BENE

Lo scrivente precisa di non aver rintracciato nel fascicolo edilizio comunale il certificato di agibilità.

4. CERTIFICATO URBANISTICO:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Castelveccana a mezzo invio e-mail in data 6/11/2023 e 5/01/2024 per la richiesta di certificazione urbanistica relativa ai terreni oggetto di pignoramento. Detto certificato è stato rilasciato a mezzo mail al CTU in data 11/03/2024.

Ad esito dell'esame di detto certificato, si riporta quanto segue:

Che in base al PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE, e agli strumenti urbanistici, nel suo complesso, vigenti alla data della richiesta certificazione, i seguenti terreni, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 9 Particella 622/4436/4435 SEZIONE CASTELLO

ZONA AP - ART. 36. TESSUTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI (A.P.)

Sono così denominate gli insediamenti del tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificati, caratterizzati dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento.

36.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; sono inoltre ammesse le funzioni complementari con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.

L'abitazione del titolare o del custode è ammessa nel limite di una sola unità abitativa per unità produttiva, ai fini di una migliore inserimento nel contesto del tessuto morfologico l'abitazione potrà essere realizzata come organismo edilizio autonomo e separato da fabbricato produttivo cui risulta asservito. La S.l.p del fabbricato non potrà essere superiore a 150 mq.

Sono invece escluse le altre funzioni.

36.2 NORME GENERALI

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttivo, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 1.500 mq. di S.I.p. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

36.3. POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale. Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$I_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

$R_v = 20\%$

$H_m = 10,00$

$D_c = \frac{1}{2} H$ con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

$D_s =$ minimo di 8,00 metri, e di 3,00 di arretramento dal ciglio stradale per le recinzioni, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (H_m) della quota necessaria fino ad un massimo 12 mt.

36.4. RICONVERSIONE FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO

In considerazione della distribuzione puntiforme, all'interno del tessuto residenziale consolidato, e della contenuta dimensione degli insediamenti produttivi, il PGT ammette la riconversione verso destinazioni più confacenti con il contesto, degli insediamenti produttivi localizzati lungo l'asse urbano della Sp 69, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova costruzione (sostituzione edilizia), assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un migliore assetto insediativo. In caso di mantenimento della situazione esistente possono essere mantenute le destinazioni produttive principali e complementari di cui all'art. 7.2.2.

In caso di riconversione funzionale gli insediamenti sono prevalentemente destinate ad ospitare funzioni residenziali e terziarie ed in particolare:

- sono ammesse le funzioni principali e complementari della residenza (RP) di cui all'art. 7.2.1.
- sono altresì ammesse le funzioni terziarie di cui all'art. 7.2.3, per le destinazioni commerciali con il limite delle MSV

Non sono ammesse le attività agricole di cui all'art. 7.2.4

Ad esclusione degli ambiti obbligatoriamente assoggettati a preventiva pianificazione attuativa, di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$I_f =$ Pari alla S.I.p. esistente con incremento del 10% per le aree il cui I.F. risulti superiore a 0,7 mc./mq.,

per le aree in cui tale indice risulta inferiore la possibilità di edificare con indice 0,7 mc./mq.

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 8,50 m (è ammessa altezza superiore in caso di interventi volti alla conservazione di fabbricati esistenti la cui sagoma ecceda già tale limite)

VEDASI ALLEGATI

6 Certificato di destinazione urbanistica n. 8/2024 del 11/03/2024

* * * * *

7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – NON VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE MAGAZZINO

Il perito ha riscontrato differenze interne nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Castelvecchio. Si fa presente che quelli non conformi sono gli spazi interni, i quali nella fattispecie nel locale ufficio, hanno subito una diversa distribuzione degli spazi la quale ha consentito la formazione di due uffici collegati poi al disimpegno e poi al bagno.

CONFORMITA' CATASTALE – NON VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA

Il perito ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

Si fa presente che quelli non conformi sono gli spazi interni, i quali nella fattispecie nel locale ufficio, hanno subito una diversa distribuzione degli spazi la quale ha consentito la formazione di due uffici collegati poi al disimpegno e poi al bagno.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castelvecchio è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio e la certificazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune in data 11/03/2024, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

ALLEGATI 6 i: Certificato di destinazione urbanistica n. 8/2024 del 11/03/2024.

DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Castelvecchio con accesso da Via Guglielmo Marconi al civico 32, consta di una unità immobiliare locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, bagno e ufficio facenti parte di un corpo di fabbrica libero su quattro lati disposto a piano terra, edificato su terreno pertinenziale di proprietà.

L'identificazione catastale del terreno è il mappale N. 484 (Ente Urbano) del Catasto Terreni di Castelvecchio, oltre ai restanti appezzamenti di terreno pertinentiali e non

identificati dai mappali 622 – 4436 - 4435.

La zona di ubicazione del bene è a carattere prettamente produttivo e costellata di insediamenti produttivi e delle residenze, gradevole per esposizione ed accessibilità alla strada principale che collega Laveno e Luino. Nelle immediate vicinanze vi è il lago Maggiore.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa :

- mappale 484 - Piano terra : magazzino con annesso ripostiglio, disimpegno, bagno e ufficio facenti parte di un corpo di fabbrica libero su quattro lati disposto a piano terra, edificato su terreno pertinenziale di proprietà.
- mappali 622 – 4436 - 4435 – area pertinenziale al fabbricato oltre ad area di accesso.

La costruzione del fabbricato risale agli anni 80. L'unità immobiliare attualmente trovasi in buono stato di conservazione, e la stessa è occupata da società [REDACTED] mediante contratto commerciale di locazione, così come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla perizia. L'immobile è dotato di impianti tecnici, di serramenti per le chiusure esterne di facciata e di pavimentazioni. Tutta l'area l'area di pertinenza dello stesso è in normale stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Fondazioni continue in calcestruzzo armato;
Muri verticali per cantinato in calcestruzzo armato;
Strutture orizzontali con travi di spina e solai prefabbricati in cemento;
Tramezze interne in forati da 8cm.;
Intonaci alla civile per interni eseguiti in parte ed esterni non presenti
Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica
Porte interne in legno tamburato
Serramenti esterni in materiali plastico/alluminio
Portone in metallo per accesso carraio

<i>Impianto Elettrico:</i>	presente; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Idrico:</i>	presente; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Termico:</i>	presente; certificazione: non rinvenuta;
<i>Impianto Aria Condizionata:</i>	Non presente;
<i>Impianto TV:</i>	non presente;
<i>Impianto Citofonico:</i>	non presente;
<i>Impianto Ascensore:</i>	Non Presente;

Finitura Facciate Fabbricato: facciate in cemento faccia vista;
condizioni: normali condizioni;

Area Pertinenziale di proprietà: Terreno circostante (su quattro lati) tenuto parte a piazzale pate a ricovero materiali, con pavimento in battuto di cemento/asfalto;
condizioni: discrete;

Fabbricati Accessori: Non presenti.

* * * * *

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata sulle dimensioni ricavate dalle schede catastali approvate dal Catasto di Varese, verificate mediante diversi rilievi metrici effettuati sul posto in sede di sopralluogo; è comprensiva dei muri perimetrali considerati sulla mezzeria per quelli a confine con altra proprietà; per quanto riguarda la superficie dell'area pertinenziale comune al fabbricato condominiale, si è proceduto alla valutazione a corpo della stessa.

La superficie residenziale principale è stata considerata al 100% mentre le pertinenze accessorie, come consuetudine, sono state calcolate secondo le percentuali convenzionali di ragguglio previste dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

MAGAZZINO

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale Lorda
MAGAZZINO (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 255,00	100%	mq. 255,00
TOTALI		mq. 255,00		mq. 255,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 255,00

TERRENI DI PERTINENZA – mappali 622 – 4436 - 4435

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale Lorda
TERRENI (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 920,00	100%	mq. 920,00
TOTALI		mq. 920,00		mq. 920,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 920,00

AREA DI PERTINENZA mappale 484

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Commerciale Lorda
AREA DI PERTINENZA (PIANO TERRA)	Superficie Lorda	mq. 1.080,00	100%	mq. 1.080,00
TOTALI		mq. 1.080,00		mq. 1.080,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 1.080,00

* * * * *

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, 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 ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta nell'attuale contingenza il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, peraltro poco attivo, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, nonché delle difficoltà di accedere al credito; problematiche che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e una stagnazione delle trattative; il periodo di crisi ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Le considerazioni sopra esposte sono state tenute nella giusta considerazione al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene in definitiva espresso, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile, per le suddette ragioni, di variazioni in diminuzione, anche sensibili.

8.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese e nella fattispecie nel Comune di Castelveccana, della Camera di Commercio di Varese approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili anno 2023, tuttora vigente.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2023
- Agenzie immobiliari: annunci immobiliari comparabili nella zona interessata.

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche.

Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto

dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 500,00 €/mq.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia Entrate per il Comune di Castelvecchio (ultimo riferimento 2° semestre anno 2022) fascia Periferica che comprende la località interessata – che determina il seguente intervallo di valori per immobili in “stato conservativo normale”:
Box (comparabili per magazzini) da 640 a 740 €/mq.

- il valore del Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese (novembre 2023) della Camera di Commercio di Varese

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sul completo stato di buona manutenzione di quest'ultimo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 500 € per mq commerciale di magazzino ed un valore medio pari a 20 € per i terreni annessi.**

Per quanto concerne il valore dell'area urbana a piano terra, comparabile come giardino di pertinenza di fabbricato produttivo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 30 € per mq commerciale.**

ALLEGATO 7.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino a piano terra	mq. 255,00	€/mq. 500,00	€ 127.500,00
Area di pertinenza	mq. 1.080,00	€/mq. 30,00	€ 32.400,00
terreni	mq. 920,00	€/mq 20,00	€ 18.400,00
VALORE TOTALE			€ 178.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Geom. Riboli Luca

