

TRIBUNALE DI VARESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2025

Giudice delegato: **Dott.ssa Giulia Tagliapietra**
Liquidatore: **Dott.ssa Monica Pazzini**

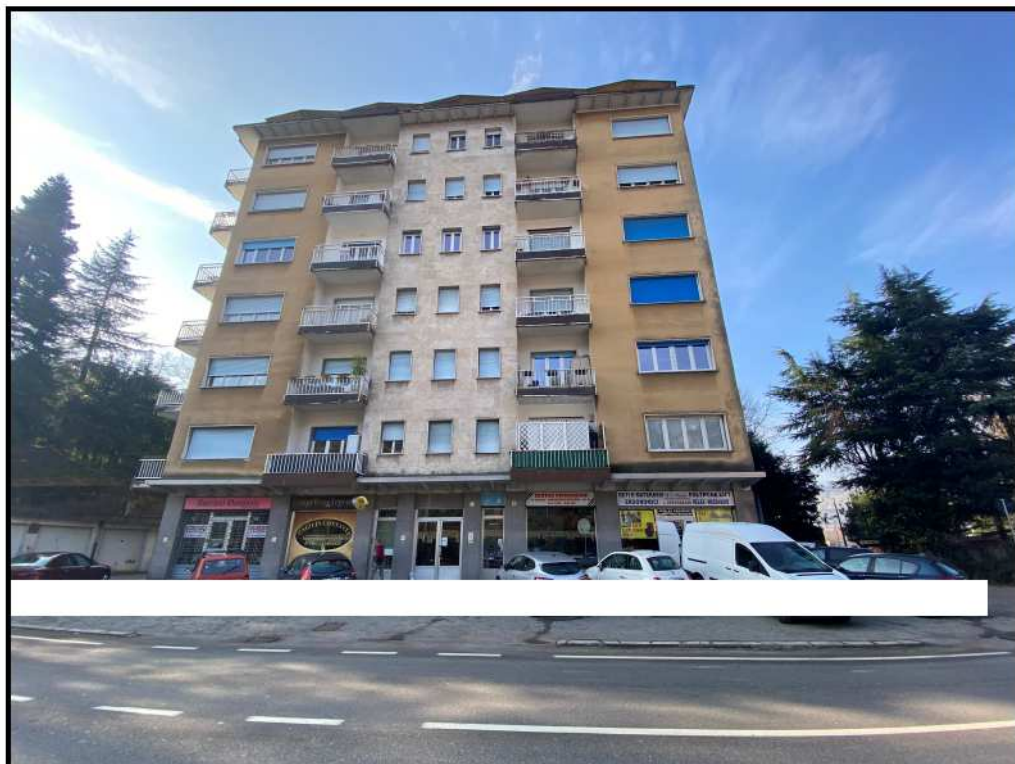
AGRISOL IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Caravate (VA)
P.IVA: 03679830129

LOTTO 2

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà in Comune di Gemonio, zona stazione ferroviaria via Giuseppe Verdi n. 57 di alloggio unifamiliare con cantina e autorimessa in corpo staccato posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-PREMESSE	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	3
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	4
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTE DI VENDITA	6
5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI	7
5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.3-LOTTO 2: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	7
5.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE	9
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	9
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	10
<i>DEPREZZAMENTI</i>	10
<i>VALORE D'ASTA</i>	10
5.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
6-ALTRE OSSERVAZIONI	11
6.1-LOTTO 2: <i>RESOCONTO BENI MOBILI</i>	11
6.2-LOTTO 1: <i>SITUAZIONE CONDOMINIALE</i>	11
7-ALLEGATI	11
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
2. MAPPA CATASTALE.....	11
3. VISURE CATASTALI	11
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
5. FORMALITA' IPOTECARIE	11
6. ATTO DI PROVENIENZA.....	11
7. CERTIFICAZIONE ART. 567	11
8. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	11
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE	11
10. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2025 LOTTO 2

Società: AGRISOL IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Caravate (VA) P.IVA: 03679830129

Liquidatore: Dott.ssa Monica Pazzini

Oggetto: Piena ed intera proprietà in Comune di Gemonio, zona stazione ferroviaria via Giuseppe Verdi n. 57 di alloggio unifamiliare con cantina e autorimessa in corpo staccato posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

2-PREMESSE

1. Con Sentenza 24/2025 pubbl. il 02/05/2025 rep. 25/2025 del 02/05/2025 è stato nominato liquidatore giudiziale della società AGRISOL IMMOBILIARE S.R.L. la dott.ssa Monica Pazzini.
2. È stato nominato C.T.U. della procedura lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. È stato effettuato dallo scrivente sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Varese, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Luino, accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Lo scrivente si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

RELAZIONE TECNICA

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

AGRISOL IMMOBILIARE SRL sede in CARAVATE (VA)

Codice fiscale: 03679830129 - *Proprietà per 1/1;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE CIVILE	GEMONIO Via Verdi n. 57	7		Mapp. 2895 Sub. 9	Vani 6.5	A/2 classe 2	469,98 euro
AUTORIMESSA	GEMONIO Via Verdi snc	7		Mapp. 2894 Sub. 2	Mq. 12	C/6 classe 2	15,49 euro

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agencia del Territorio si conferma la rispondenza tra quanto indicato in visura e quanto indicato nella Certificazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 567; Quanto alle planimetrie catastali gli immobili risultano regolarmente rappresentati per consistenza e vani; risultano lievi difformità grafiche che non ne modificano la rendita catastale oltre all'errata indicazione delle altezze interne e della numerazione civica; Si rende necessario, in base all'attuale normativa catastale, l'aggiornamento delle schede catastali con una spesa di €. 1.500,00 circa.

- **Confini catastali come da mappa catastale allegata:**

L'autorimessa al piano terreno (mappale 2894 sub. 2) confina: a nord con area cortiliva condominiale al mappale 2895; a sud con il mappale 844; a est con autorimessa altre ragioni sub. 1; a ovest con autorimessa altre ragioni sub. 3;

L'alloggio al piano terzo (mappale 2895 sub. 9) confina: a nord con vano scala condominiale e alloggio altre ragioni sub. 8; a sud, est e ovest con vuoto su area cortiliva comune.

La cantina al piano interrato (accessorio del mappale 2895 sub. 9) confina: a nord con corridoio condominiale a cantina altre ragioni; a sud con cantina altre ragioni; a est con terrapieno comune; a ovest con corridoio condominiale.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di alloggio unifamiliare con cantina e autorimessa in corpo staccato posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

I sopra descritti immobili sono ubicati in Comune di Gemonio, zona stazione ferroviaria posta a circa km. 7 dal lago Maggiore e più precisamente in via Giuseppe Verdi n. 57.

Il fabbricato, edificato nei primi anni '60, è composto da 12 alloggi dal piano primo al settimo oltre a immobili commerciali al piano terreno e cantine al piano interrato; Elevato 7 piani fuori terra oltre all'interrato, ha struttura portante in cemento armato con tamponature in mattoni intonacati al civile e un tempo tinteggiati con solai del tipo latero-cementizio.

L'ingresso comune alle unità immobiliari è protetto da porta in alluminio e vetro; Il vano scala è a due rampanti con impianto ascensore.

L'unità abitativa è composta al PIANO TERZO da: soggiorno-pranzo con balcone, cucina con balcone, tre camere da letto di cui una con balcone, due servizi igienici e corridoio.

L'appartamento ha finiture dell'epoca di costruzione e più precisamente: pavimenti in marmette levigate e ceramica nei bagni, pareti intonacate al civile e tinteggiate. Un servizio igienico è dotato di WC, bidet, lavabo e vasca mentre l'altro è dotato di WC, lavabo, piatto doccia e punto lavatrice; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato; Le porte sono in legno tamburato a vetri verniciate a smalto, complete di falsi stipiti, coprifili, maniglie e serrature, mentre i serramenti finestre sono costituiti da telai in legno con vetro semplice e protetti esternamente da avvolgibili in pvc.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas di rete; acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni ad elementi verticali in ghisa con contacalorie, scaldabagno elettrico, citofono e TV.

I balconi hanno struttura in cemento armato, ringhiera in ferro e pavimento in ceramica non geliva.

Al piano interrato è presente piccola cantina con porta in legno, pavimento in battuto di cemento e impianto di illuminazione.

L'autorimessa, posta in corpo staccato e realizzata in muratura di mattoni, ha copertura piana con manto in guaina bituminosa e portone in metallo verniciato.

L'immobile nel suo complesso, edificato nel 1960, così come l'intero complesso condominiale, anche se risulta in sufficienti condizioni di conservazione necessita, vista la vetustà, di opere di ristrutturazione.

ASPETTI CHE INCIDONO POSITIVAMENTE SULLA STIMA:

- Buona distribuzione degli spazi interni;
- Ampia metratura.

ASPETTI CHE INCIDONO NEGATIVAMENTE SULLA STIMA:

- Scarsa qualificazione energetica;
- Scarse condizioni di conservazione (finiture dell'epoca di costruzione)
- Scarsa ubicazione (prossimità della ferrovia).

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

ALLOGGIO PIANO TERZO

Alloggio piano terzo (mq. 116.00 x 100%)	mq. 116.00
Balconi piano terzo (mq. 14.50 x 30%)	mq. 4.35
Cantina piano interrato (mq. 5.10 x 25%)	mq. 1.27
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	mq. 122.00
AUTORIMESSA	mq. 14.00

5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI*BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)***INTESTATI:**

AGRISOL IMMOBILIARE SRL sede in CARAVATE (VA)

Codice fiscale: 03679830129 - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE CIVILE	GEMONIO Via Verdi n. 57	7		Mapp. 2895 Sub. 9	Vani 6.5	A/2 classe 2	469,98 euro
AUTORIMESSA	GEMONIO Via Verdi snc	7		Mapp. 2894 Sub. 2	Mq. 12	C/6 classe 2	15,49 euro

5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà in Comune di Gemonio, zona stazione ferroviaria via Giuseppe Verdi n. 57 di alloggio unifamiliare con cantina e autorimessa in corpo staccato posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Scarse condizioni di conservazione e manutenzione; Superficie commerciale mq. 122 circa; Autorimessa mq. 14 circa; Necessita di sanatoria edilizia; Occupato con contratto di locazione con scadenza 31/10/2027.

5.3-LOTTO 2: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti agli immobili oggetto di relazione precisando che risultano comunque realizzati in data anteriore al 01/09/1967:

- Autorizzazione edilizia prot. 2168 del 21/12/1959 (nuovo impianto);
- Autorizzazione di abitabilità del 02/09/1961;

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto gli immobili si presentano attualmente NON CONFORMI per lievi difformità alle distribuzioni interne ed ai prospetti oltre all'assenza della tavola grafica del piano interrato; Si precisa inoltre che le pratiche presenti risultano talmente stringate e prive di riferimenti essenziali che risulta difficile dichiarare che riguardino l'immobile oggetto di stima dovendo andare per esclusione in quanto risulta l'unico complesso ubicato in via Verdi con quelle caratteristiche.

Non risultano presenti le certificazioni degli impianti ma è presente l'attestato di prestazione energetica con validità fino al 01/11/2028.

5.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gemonio, anche in seguito alle ultime leggi di settore emanate, le difformità presenti risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria comprensiva della parte architettonica e della parte strutturale.

L'importo è stimato dallo scrivente in complessivi €. 7.000,00 comprensivi di spese tecniche di redazione pratiche (comprensive di quanto indicato al precedente punto 3.2), sanzioni amministrative oltre a iva e oneri previdenziali se dovuti.

Eventuali importi che dovessero eccedere da quanto sopra quantificato saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al successivo punto 5.9.

5.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano goduti in LOCAZIONE dalla con regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di anni 6 con successivo tacito rinnovo di ulteriori anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Varese al n. 006368 serie T il 12/11/2021 con prima scadenza 31/10/2027 e un canone mensile pattuito in €. 400,00.

Non è richiesta allo scrivente la congruità del canone indicato in contratto precisando inoltre che risulta errata la durata contrattuale di anni sei in quanto fabbricato ad uso abitativo.

Gli immobili sono quindi utilizzati da famiglie in difficoltà gestite dalla Cooperativa sopra descritta.

5.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 10/02/2025, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 03/03/2023 al n. 522 R.P., a favore di AZIONI con sede in Padova a carico di AGRISOL IMMOBILIARE SRL nella qualità di debitore datore di ipoteca e di AGRISOL SERVIZI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in CASSANO VALCUVIA (VA) nella qualità di debitore non datore di ipoteca per la somma di €. 250.000,00
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 12/02/2025 al n. 1791 R.P., a favore di _____ a carico di AGRISOL IMMOBILIARE SRL con sede in CARAVATE (VA).
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritto in data 11/06/2025 al n. 8331 R.P., a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AGRISOL IMMOBILIARE SRL con sede in CARAVATE (VA).

5.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei

5.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di Compravendita Notaio Dottor Vito Candiloro del 05/11/2018 Repertorio n. 47522/16755 in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 2: RESOCONTO BENI MOBILI

I beni risultano ammobiliati con mobilio mediocre e di nessun valore.

6.2-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

La palazzina denominata "Condominio Vedani" individuata dal civico n. 57 di via Giuseppe Verdi è, alla data odierna, amministrata dallo "Studio Amministrazioni condominiali dottor Paolo Bordoni" con sede in Gavirate (VA).

Da informazioni avute dallo studio di cui sopra è emerso che le spese condominiali ammontano a €. 2.500,00 circa annuali comprensive delle usuali spese di gestione e manutenzione oltre che del servizio di riscaldamento e ripartite su base millesimale (Appartamento + autorimessa = 71.41/1000). All'ultimo bilancio risulta essere in arretrato la somma indicativa di €. 3.400,00 circa.

Si precisa che saranno a carico del nuovo proprietario, nel caso risultino insolute, le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. FORMALITA' IPOTECARIE
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. CERTIFICAZIONE ART. 567
8. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE
10. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 22/03/2026

L'esperto stimatore

