
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Creditore iscritto intervenuto:

[REDACTED]

Creditore iscritto intervenuto:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' AD USO DEPOSITO

ARCISATE – VIA BEVERA 16

Giuramento	09/06/2025
Termine	30/01/2026
Udienza	15/04/2026

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

. UNITA' 1

Bene: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opificio [D/1]

Dati Catastali: Sezione AR, foglio 10, particella 1166, sub 27

2 Possesso

. UNITA' 1

Bene: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opificio [D/1]

Possesso: Al momento del sopralluogo del l'immobile risultava in capo agli esecutati



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1

Bene: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opificio [D/1]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si, bene complanare con circostante area libera al piano terra

4. Creditori Iscritti e creditori iscritti non intervenuti

Beni: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente [redacted]

Creditore iscritto intervenuto: [redacted]

Creditore iscritto intervenuto: [redacted]

5. Comproprietari non esecutati

Beni: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Bevera 16 – 21051 Arcisate località Brenno Useria

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in ARCISATE
Lotto 001
Via Bevera 16 – 21051

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

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di capannone su unico livello al piano terra in contesto artigianale/industriale con annessa area pertinenziale esterna ubicato nella zona periferica del comune di Arcisate nella frazione di Brenno Useria in località Bevera in mediocre stato di manutenzione generale.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso ufficio [D/1] sita in via Bevera 16 – Arcisate – 21051 – Piano terra

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Locale open space con accesso mediante ampio portoni scorrevoli in ferro, sulle facciate corte con area uffici, bagni e spogliatoi.

Descrizione:

UNITA' 1

Comune di ARCISATE:

Unità ad uso ufficio: Sez. AR Fg.10, Mapp. 1166 sub 27 - Cat D/1, - rendita € 2.562,00 – Via Bevera 16 - piano: T.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 27:

- [REDACTED]

Pignoramento: [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del classamento del 19/04/2004;
- Variazione toponomastica del 30/01/2004;
- Variazione del 18/04/2003 per miglior identificazione grafica Area
- Variazione del 12/06/1995 variazione di destinazione;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione quadro tariffario;
- Variazione del 18/12/1990 da laboratorio artigianale a deposito agricolo ed attribuzione area esclusiva;
- impianto meccanografico del 01/01/1989.

Coerenze della proprietà come da elaborato planimetrico area: subalterni 15,

29 area urbana al subalterno 518, Via Bevera. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (31.07.2025) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 18/04/2003.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 18/04/2003 estratte dallo scrivente in data 27/11/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 05/12/2025 e in data 31/07/2025 e All. 2 Certificazione notarile)

2. Unità ad uso deposito/magazzino/ artigianale con annessa area – sita in Via Bevera 16 – 21051 Arcisate

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune di Arcisate in Frazione di Brenno Useria in località Cascina Cattafame raggiungibile da viabilità secondaria del comune e da una traversa della strada che dalla frazione di Brenno Useria porta al comune di Viggìù.

L'unità immobiliare è situata all'interno di un'area edificata tutta con depositi risalente al 1980. L'edificio è di un unico piano fuori terra ed è accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale.

Il centro della frazione di Brenno dista circa 1500 metri, quello del comune di Arcisate circa 5000 metri.

La zona circostante è caratterizzata da edifici artigianali con le medesime caratteristiche costruttive e tutti risalente alla stessa concessione edilizia; gli edifici sono tutti ad un unico piano fuori terra e con utilizzi a depositi o ad attività artigianali.

Il fabbricato esternamente si presenta in sufficiente stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici artigianali/depositi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Zona collegata non collegata attraverso trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti le attività commerciali industriali e sportive.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 31/07/2025.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2):

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca Giudiziale – Ipoteca Concessione amministrativa/Riscossione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca Giudiziale – Ipoteca Concessione amministrativa/Riscossione del 31/01/2022 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(All. 5: Note di trascrizione)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 5: Note di trascrizione atti di Pignoramento immobiliare del 08/04/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Non sono presenti spese condominiali insolute in quanto non costituito condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, immobile al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 31/07/2025 e del 05/12/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di

[REDACTED]

Si rimanda agli allegati 1-2-3 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 1: copia atto di provenienza del 14/02/1991 e nota di trascrizione Successione del 11/09/2025; All. 2 Certificazione Notarile; all. 3: Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: atto di provenienza del 18/01/1991 recuperato dallo scrivente con richiesta all'Agenzia delle Entrate – all. 2 Certificato notarile relativo alla proprietà)

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Arcisate per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- Concessione edilizia del 24/11/1980 prot. 4653 P.E. 1910/80;
- Concessione edilizia del 05/10/1981 prot. 5033 P.E. 2059/81;
- Richiesta del certificato di Agibilità del 20/07/1982 prot. 1910/80.

(allegato 4: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Arcisate completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Arcisate allegati alle concessioni edilizie citate)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (31/07/2025) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e non conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti in particolare risultavano partizionati in modo diverso le aree dei bagni e degli spogliatoi risultanti avere anche una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Arcisate adottato il 11/09/2017 con delibera del Consiglio comunale n. 39 risulta azzonato in Ambito territoriale AMF.13 – Aree edificate nel territorio Naturale. Nelle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio non sono state trovate norme che regolano la disciplina di tali aree, pertanto non si è in grado di determinare quali siano gli interventi ammessi in tale area.

Descrizione unità immobiliare

L'unità in oggetto è situata lungo la Via alla bevera da cui attraverso cancello carraio e pedonale è possibile accedere all'area dove è edificato il fabbricato in oggetto che è dotato di ampia area esterna.

L'unità al suo interno è in discreto stato generale di manutenzione generale con finiture risalenti al periodo di costruzione ed adeguate alla destinazione per cui era stato edificato il fabbricato nel 1980.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo industriale tutti con le medesime caratteristiche. La zona in cui è situato in capannone si trova circa 400 metri dalla strada di collegamento tra la frazione di Brenno Useria e il comune di Viggìù, il centro della città di Varese che dista circa 18 km, mentre quello della frazione Brenno circa 1500 metri e quello del comune di Arcisate circa 5000 metri.

Il capannone in oggetto è articolato al piano terra come segue: ampio ambiente open space, area uffici separata con annessa area bagni sia con accesso dagli uffici, sia con accesso dal capannone (bagno separato)

L'unità in oggetto, presenta materiali di finitura adeguati alla destinazione d'uso, ed alla vista non necessita di lavori ed interventi urgenti. Sarà da verificare la compatibilità con le vigenti norme del piano regolatore in merito alle difformità rilevate in sede di sopralluogo (rilevato un leggero aumento della superficie dell'area dei servizi ligninici)

H. media interna (soffitto con pannelli in metallo) e copertura a falda non visibile : 3.80 m (altezza in gronda);

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 398,00 , oltre ad un'area esterna di circa 2300 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione per l'utilizzo che ne veniva fatto , con materiali e finiture, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (anni '80) ed adeguato alla destinazione d'uso per cui era stato edificato (allevamento di conigli).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	pannelli di metalli (non si esclude la possibilità che possa essere presente amianto nell'isolamento).
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabiilitura e tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento per l'aere di lavorazione e ceramica per le zone uffici e bano Condizioni: discrete

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in ferro con vetro singolo condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portone in ferro condizioni: sufficienti
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed a vista condizioni: a semplice vista "non a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: sanitari in zona bagno e allaccio all'interno del capannone
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo per la zona uffici e bagno Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non rilevato ma è presente bombolone di GPL esterno. condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
<i>Impianto antenna:</i>	assente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>Impianto TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricata su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: buone
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>discreto</u>
<u><i>Stato di conservazione esterno:</i></u>	<u>discreto</u>

.....

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità artigianale/ad uso magazzino, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue si specifica che le dimensioni assunte sono quelle relative alla scheda catastale del bene, coincidenti con quelle presenti nella concessione edilizia del 1980.

UNITA' ad uso artigianale

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Zona officina meccanica	Sup. lorda di pavimento	370,00	100%	370,00
Zona uffici e bagni	Sup. lorda di pavimento	26,00	100%	26,00
Area eterna	Sup. lorda di pavimento	2304,00	2%	46,08
TOTALE		2.700,00		442,08 Arrotondata 442,00

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, 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, 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 all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori 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.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025,

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Valutazione

8.3

Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone artigianale con area esterna	442,00	€ 350	€ 154.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 154.700,00

Riepilogo:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi:	- € 7.735,00
Oneri per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 144.965,00</u>
<u>ARROTONDAMENTI</u>	€ 45,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 145.000,00</u>

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto,

implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 20/01/2026

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 3: Elaborato Planimetrico – Visure - Planimetrie catastali dei beni

Allegato 4: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione

Allegato 6: Allegati Fotografici

Allegato 7: Lettera invio perizia alle parti