

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UBI BANCA SPA

contro: ████████████████████

N° Gen. Rep. 75 / 2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 Terreni e Fabbricati</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Donatello Stura
Email: architestura@gmail.com
Pec: donatello.stura@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreni e Fabbricati – Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

- 1 **Categoria:** Magazzino /Deposito [C2]
Dati Catastali: Sezione Urbana: CA, foglio 7, **particella 260 , sub 503**
- 2 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 250**
- 3 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 251**
- 4 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 3386**
- 5 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 4354**
- 6 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 4356**
- 7 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 4358**
- 8 **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 9, **particella 4360**
- 9 **Categoria:** Negozi /Botteghe [C1]
Dati Catastali: Sezione Urbana: CA, foglio 7, **particella 4363 , sub 1** unita a **particella 260 , sub 501**

2. Possesso

Bene: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Possesso: Al momento del sopralluogo i locali relativi all'attività di ristorazione sono apparsi inutilizzati da tempo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)



Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Creditore Procedente: Unione di Banche Italiane Spa (UBI BANCA),

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Continuità delle trascrizioni: si



Fabbricati destinati a Ristorazione, terreni di pertinenza, a Casalzuigno (VA)**Lotto 001**

Via Libertà n. 79 - 21030 Casalzuigno (VA)

La seguente relazione viene redatta esclusivamente per il **lotto** relativo agli immobili adibiti a ristorazione, in quanto per i restanti immobili oggetto di pignoramento, adibiti ad abitazione principale, non è stato ancora possibile accedere, a causa della **SOSPENSIONE EX ART 54 ter D.L. N°18/20**, convertito nella legge L.N. 27/20

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- Fabbricati destinati a Ristorazione
- Terreni di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

- [REDACTED]

Descrizione:**Comune di Casalzuigno**

- **Immobile adibito a Ristorante: Sezione CA, Fg. 7, Particella 260 sub. 501 - Cat C/1** - classe 5, consistenza 199 mq – sup. catastale 216 mq, - rendita € 2.158,27 – piano: S1-T.
- **Immobile adibito a Deposito: Sezione CA, Fg. 7, Particella 260 sub. 503 - Cat C/2** - classe 3, consistenza 132 mq - sup. catastale totale 156 mq - rendita € 81,81 - piano: 1
- **Terreno: Fg. 9, Particella 250** Qualità: **Seminativo** - classe 1, consistenza 40 mq – R.D. 0,23 € - R.A. 0,18 €
- **Terreno: Fg. 9, Particella 251** Qualità: **Seminativo** - classe 1, consistenza 120 mq – R.D. 0,68 € - R.A. 0,53 €
- **Terreno: Fg. 9, Particella 3386** Qualità: **Ente Urbano**, consistenza 465 mq
- **Terreno: Fg. 9, Particella 4354** Qualità: **Seminativo** - classe 1, consistenza 35 mq – R.D. 0,20 € - R.A. 0,15 €
- **Terreno: Fg. 9, Particella 4356** Qualità: **Prato Arborato** - classe 1, consistenza 185 mq – R.D. 0,57 € - R.A. 0,57 €
- **Terreno: Fg. 9, Particella 4358** Qualità: **Prato** - classe 1, consistenza



180 mq – R.D. 0,56 € - R.A. 0,56 €

- **Terreno: Fg. 9, Particella 4360** Qualità: **Seminativo Arborato** - classe 1, consistenza 1.160 mq – R.D. 6,59 € - R.A. 5,09 €

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/07/2016 protocollo n. VA0085056 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

- VARIAZIONE del 27/10/2000 protocollo n. 159117 in atti dal 27/10/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - PORTICO - CUCINA (n. 9511.1/2000)

- VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE FORNO

- VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE

Coerenze delle unità immobiliari:

muro perimetrale verso proprietà di terzi ai mappali 264, 261, 257, 258 e 3745, enti comuni,

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (01.04.2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al NCEU dal 27.10.2000, a parte alcune piccole modifiche che non comportano modifiche al classamento dell'Edificio, ai sensi dell'art. 1 comma 558 della Legge n. 311/2004

(All. 4: ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 27.10.2000, estratte dallo scrivente in data 22.03.2021)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

I Fabbricati sono all'interno del nucleo storico del Comune di Casalzuigno inserito in un contesto di vecchi fabbricati a corte.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.



3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01 aprile 2021.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non utilizzati da tempo per l'attività a cui sono stati destinati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 alla data del 21.07.2021 per nominativi, 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:

Si segnala che per accedere ai terreni pertinenziali facenti parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è necessario passare su terreno di altra proprietà, identificato catastalmente al mappale 3745. Tale **Servitù**, di passaggio, non è dichiarata nell'atto di compravendita e non compare in alcuna trascrizione. Si rende necessario, pertanto, provvedere alla formalizzazione della servitù.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 18.05.2000 ai nn. 1900/8146**, atto del 12.05.2000 rep. 47503 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà esclusiva dell'esecutato **[REDACTED]**, a carico di:

[REDACTED]

per la quota di 1/1

Importo capitale Lire 200.000.000

Importo complessivo Lire 300.000.000

Durata anni 20.



- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 11.04.2003 ai nn. 1498/8282**, atto del 08.04.2003 rep. 31100 a rogito Notaio Tedone Giuseppe, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED], a carico di:

[REDACTED] per la quota di 1/1

Importo capitale € 103.000,00
 Importo complessivo € 154.500.000
 Durata anni 20.

- ✓ **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 10.04.2000 ai nn. 810/5156**, atto del 12.05.2000 rep. 47503 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L." con sede a Bergamo gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED]

Importo capitale € 103.291,38
 Importo complessivo € 154.937,07

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **03.03.2020** rep. n. 631 **trascritto a Varese in data 29.05.2020 ai nn. 4592/6874** promosso da "UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede a Bergamo c.f. 03053920165 contro:

[REDACTED]
 il diritto di proprietà per quota di 78/100

[REDACTED]
 proprietà per quota di 20/100

[REDACTED]
 per il diritto di proprietà per quota di 2/100

Il pignoramento è gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobili di proprietà esclusiva [REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma di euro 89.976,62 come riportato al quadro D della nota.



(all. 7: Nota di Trascrizione del titolo estratta dallo scrivente)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II




5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali e precedenti proprietari:

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta 

Voltura Prot. N. 118561 in atti dal 04.03.2003 – atto di modifica a rogito del notaio Caldiloro di Cuveglio del 14.09.2000 Rep. 3078) per la piena ed esclusiva proprietà, con atto di Compravendita a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate in data 12.05.2000 rep. 47502/11038 **trascritto a Varese in data 18.05.2000 ai nn. 5065/8145**, 

(Si rimanda al titolo all. n. 8 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto).

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha effettuato accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Casalzuigno in data 16 luglio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:



Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

A seguito della **Concessione Edilizia n. 26/97**, per ampliamento fabbricato ad uso Bar, rilasciata in data 31.03.1998, veniva realizzata la Cucina.

A seguito della Variante presentata ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 Pratica Edilizia n. 36/2000 del 18.05.2000 è stata presentata, in data 04.11.2000 la domanda intesa ad ottenere il **Certificato di Agibilità**, rilasciato successivamente in data 27.11. 2000

(allegato n. 9: Certificato di agibilità - Concessione Edilizia e Grafici Allegati)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica -catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia sopracitata e alle schede catastali in atti al NCEU, dal 27.10.2000, estratte dallo scrivente in data 22.03.2021, a parte alcune piccole modifiche. Tali variazioni non comportano modifiche al classamento dell'Edificio, ai sensi dell'art. 1 comma 558 della Legge n. 311/2004

Descrizione del Fabbricato

L'edificio, oggetto di pignoramento, è un fabbricato di antica costruzione, con tipologia a corte, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Casalzuigno,

E' costituito da un locale adibito ad Ingresso, una sala Bar, una sala Ristorante, due bagni per il pubblico, con antibagno, la Cucina, w.c. per i dipendenti e tre ampi locali adibiti a Magazzino distribuiti al Piano Terra; scala interna per accedere alla Cantina al piano interrato. Al piano primo sono presenti altri due ampi locali adibiti a deposito. Oltre al giardino di pertinenza.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 263 e una Superficie lorda complessiva, escluse le aree esterne, di circa mq 508

Caratteristiche descrittive:

Il fabbricato, dal sommario esame a vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione per la parte adibita a Ristorante, mentre i locali adibiti a servizi accessori, quali i depositi, necessitano di interventi di manutenzione anche straordinaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico,



comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 – Allegato C), come segue:

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali principali	sup. lorda di pavimento	172 mq	100%	172 mq
Portico chiuso	Sup. lorda di pavimento	29 mq	50%	14,5 mq
Locali accessori indiretti	Sup. lorda di pavimento	307 mq	25%	76,75 mq
Area scoperta	Sup.	1.025 mq	10%	102,5 mq

TOTALE

365,75 mq

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, 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 consimili.

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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2020 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

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 dell'assenza di garanzia per vizi (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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante - Depositi - Terreni di Pertinenza	365,75	€ 500,00	€ 182.875,00
TOTALE	365,75	€ 500,00	€ 182.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 182.875,00
Valore complessivo intero	€ 182.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 182.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Ristorante - Depositi - Terreni di Pertinenza	365,75	€ 182.875,00	€ 182.875,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 9.143,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 173.731,25
---	--------------

Arrot. € 173.000,00

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, 27.07.2021

l'Esperto nominato
Arch. Donatello Stura



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Quesito del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Estratto Mappa Catastale

Allegato 4

Schede Catastali

Allegato 5

Visure Storiche

Allegato 6

Elenchi Formalità

Allegato 7

Nota di Trascrizione

Allegato 8

Atto di Compravendita

Allegato 9

Certificato Agibilità, Concessione Edilizia e Grafici Allegati

