
Tribunale di Varese
PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ESSEBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.G. 9/2024

Giudice
Dott.ssa GIULIA TAGLIAPIETRA
Curatore
Dott. ROCCO PIERRI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Fabbricato industriale in Laveno Mombello via Cittiglio n. 4
mappale 7780 con particella di terreno mappale 1734**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Fabbricato industriale in Laveno Mombello via Cittiglio n. 4
mappale 1733**

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

PREMESSA DELL'ESPERTO VALUTATORE GEOM. GIUSEPPE RIBERA

Il Lotto 1 è un immobile di tipologia industriale con fronte su via Cittiglio, strada dalla quale viene svolto l'accesso pedonale, mentre quello carraio, e conseguente carico e scarico delle merci, può avvenire solo dal retro del fabbricato con percorso sui mappali 1738 e 7028, che però non sono di proprietà di Essebi s.r.l. e da questi poi passando su una striscia terreno larga cinque metri che delimita i lati sud ed est del fabbricato. Mappali che costituivano parte degli immobili del fallimento AV Technology s.r.l. in liquidazione, Tribunale di Varese r.g.f. 4656/2019 (procedimento ora chiuso), che con decreto in data 22 settembre 2021 repertorio 52 le ha trasferite al sig. Caccaro Roberto nato a Cittiglio il giorno 8 maggio 1972. Da ricerche è risultato che tali mappali sono stati trasferiti al sig. Caccaro per il solo diritto di proprietà superficaria, rilevato che presso Catasto Terreni la voltura non risulta essere stata eseguita, per presumibile discordanza del diritto trasferito che con tale termine non figurava in capo alla fallita. Da ricerche svolte presso la Cancelleria Fallimentare per la lettura della perizia di valutazione per gli inerenti opportuni approfondimenti sulle titolarità, è stato detto che la stessa non risultava tra gli atti del procedimento. La visione dell'area su Google Maps non rappresenta sulla stessa la presenza di fabbricati.

Per poterli utilizzare ed accedere alla parte operativa del fabbricato con automezzi per il carico e lo scarico, Essebi s.r.l. corrisponde al sig. Caccaro Roberto la somma di € 520,000 mensili per la concessione in uso, senza alcun contratto, come precisato durante il sopralluogo, ma con l'emissione di fatture.

E' da evidenziare che in origine sia il laboratorio mappale 7780 che le particelle di terreno mappali 1738 e 7028, unitamente all'adiacente fabbricato mappale 1733, erano dell'unica proprietà Record s.r.l. la quale:

- con atto in data 6 dicembre 2002 repertorio 30391 del dott. Giuseppe Tedone, trascritto a Varese il 14 dicembre 2002 ai numeri 26071/18093 aveva trasferito il mappale 7780 a Intesa Leasing spa, poi dante causa con altra denominazione di Essebi s.r.l.;

- con atto di verbale di assemblea in data 18 dicembre 2019 repertorio 48391/17378 del dott. Vito Candiloro trascritto a Varese il 4 ottobre 2019 ai numeri 17773/12162, Essebi s.r.l. aveva cambiato la ragione sociale in A-V Technology s.r.l. indicando gli immobili di proprietà della stessa costituiti dall'appezzamento di terreno in Laveno Mombello sezione Mombello Lago Maggiore mappali 1738 e 7028.

Particelle di terreno che costituiscono una sostanziale e non emendabile pertinenza per gli scopi aziendali dell'immobile e l'eventuale mancato loro utilizzo, non essendo conosciute le tempistiche per eventuale locazione, ma nemmeno al momento attuale se la proprietà dell'area è rimasta in capo alla fallita (in quanto era stato trasferito il solo diritto di superficie) costituisce un importante limite per il regolare utilizzo dell'immobile e conseguenti valutazione e vendita all'asta pubblica, in quanto tali mappali costituiscono l'unica realistica possibilità di accesso carraio per il carico e lo scarico di merci, nonché per il posteggio di autovetture, di titolari, dipendenti, clienti e fornitori, come anche rappresentato nel progetto per la costruzione dell'immobile.

In origine beni tutti della medesima proprietà che per motivi sconosciuti, e ragionevolmente incomprensibili, li aveva separati.

Motivo per il quale il sottoscritto procede alla stima dell'immobile considerando il possibile accesso carraio nella parte retrostante del laboratorio mappale 7780 passando su tali mappali, ma detraendo dal valore le spese che si renderanno necessarie per la costituzione di servitù coattiva su tali mappali 1738 e 7028, nonché l'importo triennale dei canoni. Per la costituzione di servitù coattiva a favore del laboratorio mappale 7780 è stata stimata indennità e spese di € 60.000,00, somma detratta dal valore stimato, e per i canoni per un triennio di € 18.720,00, pure questi detratti dal valore.

Immobili per i quali sono stati costituiti due lotti, precisamente Lotto 1 laboratorio mappale 7780 con terreno mappale 1734 per l'attribuito valore di € 563.000,00, e Lotto 2 laboratorio mappale 1733, per l'attribuito valore di € 166.000,00, i quali sono tra loro adiacenti e con collegamento interno. Poiché allo stato attuale il conduttore del laboratorio mappale 1733 dispone per contratto anche di una parte del laboratorio mappale 7780, la procedura potrà valutare se costituire un unico lotto composto dai due laboratori, precisamente laboratorio mappale 7780 e terreno mappale 1734 e laboratorio mappale 1733, per un valore complessivo di € 729.000,00.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Edificio di tipologia industriale, uffici ed area di pertinenza [D1]

Dati Catastali: Sezione MO Foglio 5 particelle 7780 – Terreno mappale 1734

Possesso

2. Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo in utilizzo delle conduttrici Record Macchine Utensili srl e Total Service srl

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello - 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Ortles 21 srl

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello - 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Laveno Mombello
Lotto 001
Via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello - 21014

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

LOTTO 001 – CORPO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di fabbricato di tipologia produttiva con uffici posto in fregio a via Cittiglio, strada posta nella zona industriale della cittadina.

Fabbricato industriale [D/1] sito in Laveno Mombello (Provincia di Varese) - 21014

Fabbricato industriale composto nella parte verso strada da uffici con a piano terra ingresso, ufficio tecnico, archivio, servizi, due uffici, sala campionari, ed al primo piano da zona attesa, quattro uffici, archivio, sala riunioni, disimpegno, terrazzo. Nella parte verso interno da officina con spogliatoio, servizi, zona mensa.

Quota e tipologia del diritto:

-Essebi s.r.l. con sede in Varese. c.f. 08440810151 titolare del diritto di proprietà per l'intero.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore Ortles 21 s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151

Descrizione:

Comune di Laveno Mombello

Fabbricato industriale: Sezione MO Foglio 5 Particella 7780 Categoria D/1, -
Rendita € 14.319,00 – via Cittiglio n. 4 – Piano T – 1

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 06/05/2010 pratica n. VA0140970 in atti dal 06/05/2010 variazione di classamento (n. 10643.1/2010)
- Ristrutturazione del 20/05/2009 Pratica n. VA0157015 in atti dal 20/05/2009 Ristrutturazione (n. 18716.1/2009)
- variazione Toponomastica del 06/10/2003 Pratica n. 333622 in atti dal 06.10.2003 Variazione di toponomastica (n. 25721.1/2003)
- variazione nel classamento del 29/08/2003 Pratica n. 287303 in atti dal 29/08/2003 Variazione di classamento (n. 11869.1/2003)
- Costituzione del 29/08/2002 Pratica n. 257951 in atti dal 29/08/2002 Costituzione (n. 3159.1/2002)

Planimetria catastale presentata in data 20/05/2009 Protocollo VA0157015

Fabbricato ed area pertinenziale graffata descritti a Catasto Terreni della sezione censuaria di Mombello Lago Maggiore con il mappale 7780 Ente Urbano della superficie di Are 22,30.

Catasto Terreni

Comune di Laveno Mombello – sezione Mombello Lago Maggiore

intestazione:

Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151

Descrizione:

Particella di terreno: Foglio Logico 9 particella 1734 seminativo arborato classe 2 Superficie Are 02.65 Reddito Dominicale € 1,30 Reddito Agrario € 0,82

Coerenze

A corpo del mappale 7780 e 1734: a nord strada comunale che da Mombello mette a Cittiglio, ad est mappale 8375, a sud mappali 7028, 1738, e 1733, ad ovest ancora mappale 1733.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo 19 marzo 2024 l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla planimetria catastale presentata in data 20 maggio 2009 protocollo VA0157015.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20 maggio 2009 estratta dallo scrivente in data 21 agosto 2023, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 agosto 2023 e 21 settembre 2023, estratto di mappa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Fabbricato di tipologia industriale, in posizione planimetrica adiacente a quello di cui al successivo Lotto 2, con fronte sulla via per Cittiglio, dalla quale viene svolto l'accesso pedonale agli uffici, a fianco del quale lungo il lato est, vi un percorso stradale di pertinenza dell'unità, al cui inizio vi è un cancello che immette in tale percorso, al termine del quale ci sono due particelle di terreno di proprietà di terzi, mappali 1738 e 7028 poste in confine con area nella parte retrostante del fabbricato e che costituiscono l'unica possibilità di accesso carraio e scarico merci per l'ampio capannone ove viene svolta l'attività. Precisato che per l'utilizzo di tali mappali l'attuale conduttrice corrisponde al sig. Caccaro Roberto la somma di € 520,00 mensili senza contratto ma con il rilascio di fatture. Lungo il lato sud il fabbricato dispone di area di pertinenza dalla quale può essere svolto l'accesso solo pedonale alla parte operativa. La via per Cittiglio è una strada comunale che prende corpo dalla provinciale 32, e che raggiunge, superato passaggio a livello, la provinciale 394 dir che da Laveno Mombello porta a Cittiglio e da qui alla provinciale n. 1 che conduce verso l'autostrada. Strada nei cui fronti negli anni scorsi erano stati realizzati diversi fabbricati di tipo produttivo, allo stato

attuale in parte inutilizzati. In Laveno e nella zona sono presenti attività commerciali, artigianali, direzionali, e supermercati.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Laveno Mombello, fabbricato ubicato in ambito urbanistico definito Zona ZPC – Zona Produttiva Commerciale. Zona nella quale si svolge traffico con percorso alternativo alla provinciale 394 dir, con limitata possibilità di parcheggio lungo il suo percorso, in quanto quelli esistenti sono di proprietà di terzi e al servizio delle loro attività, quando sono operative. Zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria necessari per l'utilizzo previsto e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

In Laveno Mombello vi sono due stazioni ferroviarie nonché il porto di attracco dei traghetti della Navigazione sul Lago Maggiore. In poco tempo è possibile raggiungere la strada provinciale n. 1 che conduce verso l'autostrada.

Servizi offerti dalla zona:

In Cittiglio vi è Ospedale.

In Laveno una funivia che porta al Monte Sasso del Ferro.

3. STATO DI POSSESSO:

Nell'accesso svolto col custode giudiziario 19 marzo 2024 si è preso atto che per l'immobile in oggetto, mappale 7780, con atto in data 30 novembre 2021 repertorio n. 56232/25334 del dott. Giuseppe Tedone registrato a Varese il 20 dicembre 2021 al numero 44332 Serie 1T trascritto a Varese il 20 dicembre 2021 ai numeri 26536/18839 Essebi s.r.l. ha stipulato con la società Emme Esse Real Estate s.r.l. contratto di locazione ultranovennale, per la durata di anni dieci, con decorrenza dal primo dicembre 2021 al 30 novembre 2031. E' precisato che la parte concedente dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che la porzione del piazzale, individuata al Catasto Terreni con i mappali n. 1738 e 7028, è di proprietà di terzi e non più liberamente fruibile dalla società Essebi srl. E' stata convenuta la possibilità di sublocazione. Canone convenuto € 44.400,00 annui.

Con contratto in data 30 novembre 2021, registrato a Gavirate il 28 dicembre 2021 al numero 003988 – Serie 3T, la società Emme Esse Real Estate s.r.l., avvalendosi della concessa facoltà di sublocare, ha concesso in locazione alla società Record Macchine utensili s.r.l. con sede in Laveno Mombello via per Cittiglio n. 4, codice fiscale e partita IVA 03609950120, a parte del fabbricato mappale 7780, porzione del capannone costituito dalla campata verso est e da parte dell'adiacente campata compresa tra il primo pilastro verso uffici e l'area esterna nonché la parte con servizi, l'intero corpo uffici sui due piani, ad eccezione di un ufficio, un disimpegno ed un bagno al primo piano, porzione contornata in verde nelle planimetrie allegate al contratto. Locazione per la durata di sei anni a decorrere dal primo dicembre 2021 al 30 novembre 2026 per il canone pattuito di € 24.000,00 annui.

Con contratto in data 15 dicembre 2021, registrato a Gavirate il 28 dicembre 2021 al numero 003990 – Serie 3T, la società Emme Esse Real Estate s.r.l., avvalendosi della concessa facoltà di sublocare, ha concesso in locazione alla società Total Service srls con sede in Leggiuno via Gatè n. 69, codice

fiscale e partita IVA 03592860120, nel fabbricato mappale 7780, a parte degli uffici al primo piano, un ufficio, un disimpegno ed un bagno, vani contornati in verde nella planimetria allegata al contratto. Locazione per la durata di sei anni a decorrere dal primo dicembre 2021 al 30 novembre 2026 per il canone pattuito di € 6.000,00 annui.

- E' stato svolto accesso all' Agenzia delle Entrate in data 14 novembre 2023 per l' acquisizione di copia del contratto del 30/11/2021, a seguito di domanda presentata all' ufficio in data 8 novembre 2023, mentre copia dei contratti di sublocazione è stata consegnata dal legale rappresentante di Emme Esse s.r.l. sig. Marco Lonati.

(all. B: contratto di locazione ultranovennale, due contratti di sublocazione con report di registrazione, fatture per uso dei mappali 1738 - 7028)

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 3 giugno 2024 a nome Essebi s.r.l., con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d' assegnazione casa

Coniugale

Nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d' uso:

Nulla

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 il 25 febbraio 2008 ai numeri 3985/816** atto del 15 febbraio 2008 repertorio n. 40589/16103 a rogito del dott. Giuseppe Tedone notaio a Laverno Mombello, a favore di Mediocreval s.p.a. con sede in Sondrio codice fiscale 00216050872 gravante sulla piena proprietà dell' immobile oggetto della presente mappale 7780 (unitamente a quello di cui al Lotto 2) debitore ipotecario Essebi srl.
 Importo capitale € 1.600.000,00
 Importo complessivo € 2.880.000,00
 Tasso di interesse annuo 6,06%
 Durata 12 anni
 A margine della nota è riportata la presenza di annotazioni:
 - In data 26 marzo 2013 numeri 4392/726 per rideterminazione del tasso di interesse e di variazione del piano di rientro;
 - In data 27 dicembre 2018 numeri 24802/3540 per rinegozia-

zione di mutuo

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo iscritta a Varese il 25 marzo 2011 ai numeri 5308/1279** atto del 24 marzo 2011 repertorio n. 45077/18568 a rogito del dott. Giuseppe Tedone notaio a Laveno Mombello, a favore Credito Valtellinese Soc. Coop. con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, mappale 7780, (unitamente a quello di cui al Lotto 2 ed alle particelle mappali 1738 e 7028) debitore ipotecario Record s.r.l. con sede in Laveno Mombello codice fiscale 00192550127 terzo datore di ipoteca Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151
 Importo capitale € 500.000,00
 Importo complessivo € 900.000,00
 Tasso di interesse annuo 3,073%
 Durata 15 anni
 A margine della nota è riportata la presenza della seguente annotazione:
 - In data 27 gennaio 2022 numeri 1366/217 restrizione di beni particelle 1738 e 7028.

- ✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione iscritta a Varese il 27 giugno 2019 ai numeri 11906/1942** derivante da atto dell'Agenda delle Entrate Riscossione con sede in Roma domicilio ipotecario eletto Varese piazza Repubblica angolo via Ravasi 1, codice fiscale 13756881002, in data 25 giugno 2019 repertorio 3480/11719, a carico di Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151 gravante sull'immobile in oggetto, mappale 7780, oltre ad altri tra cui quello di cui al Lotto 2.
 Importo capitale € 49.488,21
 Importo complessivo € 98.976,42
 A margine della nota sono riportate precisazioni al riguardo degli interessi di mora

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10 gennaio 2023 repertorio n. 4075 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 2 marzo 2023 ai numeri 4203/2774** a favore di Ortles 21 s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 12084290969 contro Essebi s.r.l. in liquidazione gravante sull'immobile in oggetto, mappale 7780, oltre che su quello di cui al Lotto 2.
 Pignoramento eseguito per la somma di € 1.333.830,28 oltre interessi fino al saldo delle spese, come riportato nella nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19 dicembre 2023 repertorio n. 3789 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 16 gennaio 2024 ai numeri 814/609** a favore di Ortles 21 s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 12084290969 contro Essebi s.r.l. in liqui-

dazione, gravante sulla particella di terreno mappale 1734 di Laveno Mombello, precisato che la nota non riporta la sezione censuaria di appartenenza, Mombello Lago Maggiore. Pignoramento eseguito per la somma di Euro 1.333.830,28 oltre interessi fino al saldo delle spese, come riportato nella nota.

Altre trascrizioni:

Contratto di locazione ultranovennale sopra descritto.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 3 giugno 2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Fabbricato che non è parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla al merito.

Attestazione Prestazione Energetica:

Allegato all'atto notarile per contratto di locazione vi è Attestato di Prestazione Energetica in data 2 ottobre 2018 nel quale il fabbricato in oggetto è dichiarato in Categoria E.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla al riguardo.

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 a Essebi s.r.l. e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 marzo 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto mappale 7780 è pervenuta a Essebi s.r.l. da Leasint spa con sede in Milano codice fiscale 01682080153 per acquisto con atto in data 15 febbraio 2008 repertorio n. 40.588/16.102 a rogito del dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, registrato a Gavirate il 22 febbraio 2008 al numero 983 Serie 1T, **trascritto a Varese il 15 febbraio 2008 ai numeri 3984/2689.**

In atto si legge quanto segue. *La società "Leasint spa" vende alla società*

“Essebi s.r.l.” che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile oggetto della locazione finanziaria di cui in premessa, posto in comune di Laveno Mombello, località Mombello, alla via Cittiglio n. 4, precisamente – porzione di capannone industriale composto da due ingressi, officina, ufficio tecnico, due uffici, sala campionari, tre disimpegni e due bagni, al piano terreno, quattro uffici, archivio, quattro disimpegni, due bagni, sala riunioni, sala d'attesa, a piano primo, con annesso terreno pertinenziale. Quanto sopra risulta censito al N.C.E.U. alla sezione Mombello foglio 5 mappale n. 7780, via Cittiglio n. 4, piano T-1, categoria D1, RC Euro 12.420,00, mentre il terreno su cui sorge e quello annesso circostante e pertinenziale risulta individuato nel N.C.T. alla Sezione Censuaria Mombello Lago Maggiore, foglio logico 9 – foglio catastale 5, mappale 7780 Ente Urbano di Are 22,20. Confini in contorno: mappali n. 1734, 5059, 7028, 1738 e 1733.

La parte acquirente, come sopra rappresenta, dichiara che il suddetto immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale e/o complesso immobiliare.

La presente compravendita è fatta ed accettata per il corrispettivo di Euro 545.532,53 che la società venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla società acquirente alla quale rilascia pertanto quietanza di saldo, con espressa rinuncia a ogni eventuale diritto all'ipoteca legale che possa derivare dal presente atto.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche al fine della pubblicità immobiliare, è riportato quanto segue. La società “Leasint s.p.a.” con atto ricevuto dal notaio Giuseppe Tedone in data 6 dicembre 2002 n. 30.391/10.226 di repertorio, registrato a Gavirate il giorno 17 dicembre 2002 al n. 2507, serie 1V, trascritto presso questa Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14 dicembre 2002 ai numeri 26071/18093, ha acquistato il trascrivendo immobile dalla società “Record s.r.l.” al fine di concederlo in locazione finanziaria alla società “Essebi s.r.l.” con contratto n. 00782369/001 in data 6 dicembre 2002, debitamente registrato. Detto Immobile è stato compravenduto a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincolo od oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del comune di Laveno Mombello.

- La piena proprietà della particella di terreno mappale 1734 è pervenuta a Essebi s.r.l. per acquisto con atto in data 24 novembre 2003 repertorio n. 59736/12249 del dott. Giuseppe Antonio Masini di Milano, **trascritto a Varese il 14 gennaio 2004 ai numeri 704/436**, nota presentata con Modello Unico n. 436.1/2004 reparto PI di Varese in atti dal 14/01/2004, da Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della diocesi di Milano.

(all. D: copia dell'atto di acquisto del fabbricato mappale 7780 reperita dallo scrivente presso ufficio del notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente, copia dell'atto e nota di trascrizione dell'acquisto del mappale 1734)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Immobile mappale 7780.

- Atto in data 6 dicembre 2002 repertorio 30.391/10.226 del dott. Giuseppe Tedone registrato a Gavirate il 17 dicembre 2002 al n., 2507 Serie 1V, trascritto a Varese il 14 dicembre 2002 ai numeri 26071/18093, acquisto di Intesa Leasing spa da Record s.r.l. di immo-

bile che poi la società acquirente con contratto in data 6 dicembre 2002 ha concesso in locazione finanziaria a Essebi s.r.l. per un costo complessivo di € 1.100.000,00;

- o A seguito di deliberazione dell'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2007 di cui al verbale redatto dal Notaio Manuela Agostini in data 19 dicembre 2007, con effetto dal giorno primo gennaio 2008, la società "Intesa Leasing spa" ha variato la denominazione in "Leasint spa".

Del mappale 1734

Particella di terreno che da Parrocchia di Mombello – proprietà – e Ottolina Paolo fu Carlo sacerdote – oneri beneficiario – è stata intestata a Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano per voltura in atti dal 29 gennaio 1991 n. 222 Ministero degli Affari Interni con sede in Roma (n. 443389).

(all. E: nota di trascrizione dell'atto 6 dicembre 2002 e visura catastale del mappale 1734 con riportati i dati di voltura)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Laveno Mombello in data 20 settembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno 31 ottobre 2023 l'ufficio tecnico comunale ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Concessione Edilizia in data 12 giugno 2000 al n. 45/2000 – pratica n. 104/99;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività per esecuzione di opere interne inoltrata il 30 ottobre 2002 protocollo 15959 – pratica numero 306/2002 - con relazione tecnica asseverata dal geometra Alessio Spertini senza alcuna comunicazione da parte del comune entro i termini di legge per spostamento di tavolati interni;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività per completamento recinzione in acciaio inox e ridefinizione area a parcheggio ad uso pubblico inoltrata in data 13 novembre 2002 protocollo 16697 – pratica numero 322/2002 - con relazione tecnica asseverata dal geometra Alessio Spertini senza alcuna comunicazione da parte del comune entro i termini di legge per completamento recinzione in acciaio inox e ridefinizione area parcheggio ad uso pubblico;
- ✓ Denuncia di inizio Attività per modifiche interne per realizzazione di ambienti interni al capannone inoltrata in data 24 dicembre 2008 protocollo 18049 – Pratica n. 671/2008 – con in variante ricevuta dal Comune di Laveno Mombello in data 7 settembre 2009 protocollo numero 13264 pratica edilizia numero 485/2009

Nell'atto di compravendita in data 15 febbraio 2008 è precisato che in data 15 novembre 2002 è stata presentata al comune di Laveno Mombello domanda per il rilascio dell'agibilità.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Laveno Mombello, immobili posto in zona urbanistica ZPC, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq. Il mappale 1734 oltre che in tale zona urbanistica, per parte residuale, è posto in zona tipo strada E priva di edificabilità.

(Allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Concessione Edilizia 45/2000; D.I.A. 306/2002; D.I.A. 322/2002; D.I.A. 671/2008; parti del grafico di progetto; certificato di destinazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo 19 marzo 2023 il fabbricato è risultato conforme sia alle planimetrie catastali che ai grafici di progetto edilizio fatta eccezione per alcune difformità interne quali la costruzione di tavolati in cartongesso nella parte officina per la suddivisione dello spazio operativo e per la separazione con l'adiacente fabbricato mappale 1733, e nella zona uffici, al piano terra per la mancanza di pareti nel contorno dello spazio archivio. Inoltre la planimetria catastale riporta in ambiente definito sala campionari la parete divisoria con ufficio verso strada ha andamento obliquo, mentre in realtà è rettilineo. Necessita pertanto la presentazione di sanatoria edilizia con pagamento di sanzione di € 1.000,00 e spesa complessiva compreso compenso per il professionista ed accessori di € 4.200,00 e nuova planimetria catastale costo complessivo, compresi diritti d'ufficio di € 800,00.

Descrizione: di cui al Lotto 1

Nel comune di Laveno Mombello, in fregio alla strada comunale interna che porta verso Cittiglio, fabbricato di tipologia produttiva con area di pertinenza. Si compone di zona uffici su due piani e parte produttiva nella parte verso interno. Da cancello metallico con apertura scorrevole si accede ad area in parte tenuta a prato e in parte con autobloccanti di cemento, dalla quale prende corpo una scala per l'entrata alla parte uffici a fianco della quale vi è rampa per consentire accesso di persone con problemi motori, che immette in una bussola formata da due porte metalliche con vetro superata la quale si entra nella Hall nelle quale vi è scala circolare a vista con gradini in materiale cementizio di forma triangolare, base rotonda e ringhiera metallica per salita agli uffici al primo piano, con superiore cupola metallica con vetri a capannina. Dalla parte sinistra entrando dalla Hall si accede a disimpegno che nel fondo immette a sala riunioni/campionari ed a due uffici da uno dei quali prende corpo una rampa per la discesa in officina; dalla parte destra si entra in ufficio tecnico con parte archivio e due servizi, dal quale prende corpo una scala per la discesa in officina. Nella Hall vi è servizio con antibagno e scala che porta all'officina. Da ampio disimpegno al primo piano ove termina la scala di salita, corridoio nella parte di sinistra immette in ufficio, sala riunioni e ad un servizio e nel fondo ad ufficio delimitato per due lati da pareti vetrate, e dalla Hall verso destra si entra in corridoio di disimpegno dal quale si accede ad ampio ufficio e zona archivio. Nel disimpegno vi sono un servizio e spazio definito zona Break.

Parte uffici costruita in calcestruzzo armato con pilastri e soletta in latero

cemento, facciate laterali con ampie finestre e pannelli in cemento rifiniti con ghiaietto; interni pavimentati con piastrelle di ceramica cm 40 x 40, servizi pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, pareti divisorie parte in muratura e parte rimuovibile con vetri. Controsoffitto nei plafoni. Alcuni uffici delimitati da pareti mobili.

Nella parte retrostante alla zona uffici vi è l'officina, allo stato attuale suddivisa in due ambienti con parete in cartongesso di media altezza, per probabile identificazione dei diversi utilizzi delle società conduttrici. Officina nella quale vi sono spogliatoio, disimpegno, servizio ed altro vano. Vi si accede in termini pedonali dalle scale a rampa che si dipartono dagli uffici, ovvero con due portoni con passo carraio nella parte verso il retro e da una porta pedonale.

Officina in posizione adiacente con altra officina della medesima proprietà mappale 1733, dalla quale è separata da spazio di collegamento coperto di altezza interna metri 3,70, con parete di cartongesso e con una porta per il collegamento tra le due unità,

Costruzione tutta realizzata in struttura di calcestruzzo armato con pilastri portanti, tamponature laterali in blocchi prefabbricati e copertura un tegoloni. All'interno presenza di carro ponte.

Area pertinenziale graffata, ed in confine con la strada vi è il mappale 1734. Proprietà in parte recintata con muretto e soprastanti pilastri metallici rotondi, con spazio di libero accesso lungo il lato est della dichiarata superficie di m² 120,42, destinato a posteggio; cancello immette in percorso asfaltato nel cui fondo ci sono i mappali 7028 e 1738 di proprietà di terzi, che di fatto costituisce l'unico accesso carraio al laboratorio passando su striscia di terreno di proprietà e dai due portoni di ampiezza carraia.

Si evidenzia che ad est del fabbricato la mappa rappresenta area nuda larga circa dieci metri e nella parte a sud di circa cinque metri, spazi che consentono sempre la possibilità di accesso pedonale alla parte laboratorio. Presenza di impianti idrico ed elettrico; riscaldamento con split elettrici interni e caldaie murali nei servizi. Vi è anche caldaia a gas metano sulla copertura dichiarata non più funzionante.

Allo stato attuale tra la parte officina e altra officina Lotto 2 vi è una porta di collegamento. Nel caso di vendita frazionata tale apertura dovrà essere chiusa con muratura e con spesa quantificabile in circa € 400,00. Quota di metà € 200,00.

Superfici interne dei singoli ambienti (come da progetto):

Uffici a piano terra: Hall m² 37,59; parte verso sinistra: disimpegno m² 6,80, sala riunioni/campionari m² 36,38, ufficio m² 22,77, ufficio m² 17,78; parte verso destra: ufficio tecnico m² 71,12, parte archivio m² 13,88.

Uffici a primo piano: disimpegno m² 36,05, locale break m² 5,15, parte verso sinistra corridoio m² 9,93, ufficio con pareti di vetro m² 15,88, sala riunioni m² 31,37; parte verso destra: corridoio m² 6,35, ufficio m² 25,26, ufficio m² 53,21, archivio m² 11,51.

Superficie lorda del piano terra circa m² 249 del primo piano circa m² 247.

Altezze interne circa metri 2,80.

Officina superficie lorda circa 771, parte di collegamento con altra officina circa m² 104; superficie complessiva circa m² 875.

Altezza interna circa metri 7,50.

Area esterna di proprietà:

Superficie mappale $7780 \text{ m}^2 - 2.230 - (\text{m}^2 249 + \text{m}^2 875) =$
 $\text{m}^2 2.230 - \text{m}^2 1.124 = \text{m}^2 1.106$ arrotondati a $\text{m}^2 1.100$

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

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

Parte uffici

Plafoni (componente edilizia):

Controsoffitto

Pareti (interne):

tavolati in mattoni forati e pareti rimuovibili

Rivestimento (componente edilizia):

Piastrelle di ceramica

Pavim. Interna

Ceramica

Infissi esterni:

In metallo con vetro

Infissi interni:

Porte in legno

Porte di primo ingresso:

Metallo con vetro

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia.

Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo

Termico (impianto):

tipologia: split

Certificazioni non rinvenute

Allarme (impianto):

Non esistente

Citofono (impianto):

Non presente

Portone di ingresso:

Metallo con vetro

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Normale

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 effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Considerata le consistenze della parte uffici e parte officina nel calcolo della superficie si attribuisce per ciascuna parte pertinenza del 50% dell'area mappale 7780.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
UFFICI				
Uffici piano terra	Sup. lorda di pavimento	249,00	100%	249,00
Uffici piano primo	Sup. lorda di pavimento	247,00	100%	247,00
Area esterna	Mappale 1734	265,00	10%	26,00 arr.
Area esterna 50%	Del mappale 7780	550,00	10%	55,00
			Totale	577,00
OFFICINA	Sup. lorda di pavimento	875,00	100%	875,00
Area esterna 50%	Del mappale 7780	550,00	10%	55,00
			Totale	930,00

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 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.

Il valore deve però considerare la necessità di dotare l'immobile di accesso carraio ed area di posteggio, come anche riportato anche nei grafici di progetto edilizio, al momento possibile solo passando su area di terzi mappali 1738 e 7028 della complessiva superficie di m² 1.190, in quanto in assenza di loro utilizzo l'accesso carraio all'officina non è possibile. Da cui risulta la pratica interclusione per il solo accesso carraio alla parte officina, in quanto non vi sono altri spazi dai quali possono entrare automezzi, ovvero per lo scarico di materiali e/o macchinari.

L'unica realistica possibilità di restituire all'immobile l'accesso carraio alla parte produttiva come in origine e negli anni successivi è stato svolto, potrebbe consistere o nell'acquisto dei mappali 1738 e 7028, oppure nel promuovere un procedimento giudiziario per la costituzione di servitù coattiva.

Si ribadisce quanto scritto nella premessa, che tali mappali, già di piena proprietà della società Record s.r.l. sono stati trasferiti per il solo diritto di proprietà superficaria al sig. Caccaro Roberto. Parziale diritto trasferito che farebbe risultare la proprietà ancora in capo alla precedente AV Technology s.r.l. Società però che a seguito della conclusione della procedura fallimentare potrebbe essere stata cancellata.

La costituzione di servitù coattiva può comportare i seguenti costi.

L'indennità è determinata della formula: $V + F_p + V_s + Imp/r + D$

Dove:

$V = E'$ il valore dell'area occupata

Fp = Frutti pendenti

Vs = Valore del soprassuolo

Imp/r = Capitalizzazione delle imposte

D = danni arrecati al fondo servente

Per quanto concerne il valore dell'area si attribuisce quello indicato dalla delibera di Giunta Comunale n. 69/2013 del 3 giugno 2013 ai fini dell'imposta IMU per aree poste in zona produttiva commerciale di € 60,00 a m², in assenza di piano approvato € 35,00 a m². In considerazione dell'uso per l'attuale utilizzo solo per movimento mezzi e posteggio, e non per costruzione, si attribuisce tale minimo valore.

Non vi sono frutti pendenti.

Il valore del soprassuolo è costituito dalla pavimentazione in asfalto, il cui valore è quantificabile in € 12,00 a m², che a causa della vetustà viene ridotto del 75% a € 9,00 a m².

Non è conosciuto l'ammontare di eventuali imposizioni fiscali, in quanto il diritto di proprietà superficaria non risulta contemplato dall'elenco comunale ai fini IMU.

Per danni al fondo servente, il movimento di mezzi potrebbe provocare danni all'asfalto che in via presuntiva si indica nel 20% del suo valore.

Valore area	m ² 1.198 x € 35,00 =	€ 41.930,00
Valore asfalto	m ² 1.198 x € 9,00 =	€ 10.782,00
Danni	€ 10.782,00 x 20%	= € <u>2.156,40</u>
Sommano		€ 54.868,40

Attribuibili alla proprietà (al momento non conosciuta) € 41.930,00 ed alla proprietà superficaria € 12.938,40

Le spese legali per una causa del valore di € 54.868,40 possono presuntivamente essere indicate in circa € 10.000,00.

Si quantifica spesa complessiva di € 54.868,40 + € 10.000,00 = € 64.868,40 per arrotondamento € 65.000,00.

Qualora la procedura riterrà che il solo soggetto contro il quale rivalersi è unicamente il titolare del diritto di superficie sig. Caccaro Roberto, potrebbe detrarre dal valore finale stimato la somma di € 23.070,00 in luogo di € 65.000,00 modificando il prospetto delle pagine 19 e 20.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre 2023 per capannoni industriali in Laveno Mombello località Mombello riporta valori a m² da € 300 a € 510 e per laboratori valori a m² da € 325 a € 495. Per la zona Mombello non è riportato il valore di uffici.
 - Camera di Commercio di Varese per immobili industriali ed artigianali posti nella zona Asse Laveno Luino anno 2021 riporta valori per immobili nuovi da € 600 a € 800 a m² e usato da € 250 a € 400 a m². Per uffici in Mombello non sono riportati valori.

- Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale non è stata rilevata la pubblicazione di tentativi di vendita di fabbricati simili in Laveno Mombello, eccezion fatta per fabbricato nelle vicinanze posto in vendita al prezzo richiesto di € 260,00 a m², fabbricato però molto più vetusto e di diversa tipologia edilizia.

Considerata l'ubicazione, la tipologia edilizia, i materiali utilizzati, le finiture ed ogni altro parametro utilizzabile per la valutazione di un immobile, visti i valori pubblicati, si attribuisce alla parte officina valore di € 400,00 a m², pari al massimo di Camera di Commercio e media OMI. Agli uffici il doppio valore di € 800,00 a m². Cifra che nella maggior consistenza include anche la spesa di € 200,00 per la chiusura della porta con l'officina Lotto 2.

Tenuto conto che fino a quando non sarà costituita la servitù coattiva l'immobile potrebbe non più usufruire liberamente dell'area retrostante per posteggio ed accesso di mezzi carrai, e del fatto che tale area era stata inclusa come pertinenza per lo svolgimento di tali attività nel progetto edilizio, appurato che il titolare della proprietà superficaria consente l'utilizzo dei mappali 1738 e 7028 previo pagamento di un canone mensile di € 520,00, ma senza alcun contratto come dichiarato dall'utilizzatrice, si detrae canone per la durata di tre anni per un totale di € 18.720,00.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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.

Il valore risultante comprende la presenza all'interno dell'officina di carro ponte, del quale dagli atti non è stata rilevata la presenza di documentazione attestante la proprietà, la vetustà, la portata, la manutenzione e gli utilizzi.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
OFFICINA	930	€ 400,00	€ 372.000,00
UFFICI	577	€ 800,00	€ 461.600,00
		SOMMANO	€ 833.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 833.600,00
Valore corpo	€ 833.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 833.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 833.600,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A B	OFFICINA ED UFFICI	1487		€ 833.600,00
Totale € 833.600,00				

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 5% per assenza di garanzia per vizi e per le crepe nella muratura e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 41.680,00

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:

€ 5.000,00

Costo per canone di utilizzo area nel retro per 3 anni

€ 18.720,00

Spese per costituzione di servitù coattiva

- € 65.000,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 703.200,00
Arrot. € 703.200,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, € 140.640,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 562.560,00

Per arrotondamento € 563.000,00

Al termine del fascicolo, sei fotografie di esterni, sei di interni del laboratorio e otto degli uffici.

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, 18 giugno 2024

L'Esperto nominato



Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato A ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20 maggio 2009 estratta dallo scrivente in data 31 agosto 2022 e 1 agosto 2023, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 agosto 2023 e 21 settembre 2023, estratto di mappa

Allegato B contratto di locazione ultranovennale, due contratti di locazione con report di registrazione; fatture per uso dei mappali 1738 - 7028

Allegato C Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio di Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico aggiornato al 3 giugno 2024 + due note

Allegato D copia dell'atto di acquisto del fabbricato mappale 7780 reperita dallo scrivente presso ufficio del notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente, copia dell'atto e nota di trascrizione dell'acquisto del mappale 1734

Allegato E nota di trascrizione dell'atto 6 dicembre 2002 e visura catastale del mappale 1734 con riportati i dati di voltura

Allegato F istanza accesso atti edilizi, Concessione Edilizia 45/2000; D.I.A. 306/2002; D.I.A. 322/2002; D.I.A. 671/2008; parti del grafico di progetto; certificato di destinazione urbanistica

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Edificio di tipologia industriale, uffici ed area di pertinenza [D1]

Dati Catastali: Sezione MO Foglio 5 particella 1733

Possesso

2. Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo in conduzione della società Produzione Robotica

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello - 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Creditore Procedente: Ortles 21 srl

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello - 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Laveno Mombello
Lotto 002
Via Cittiglio n. 4 – Laveno Mombello – 21014

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

LOTTO 002 – CORPO B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di fabbricato di tipologia produttiva con uffici, in fregio a via Cittiglio, strada posta nella zona industriale della cittadina.

Fabbricato industriale [D/1] sita in Laveno Mombello (Provincia di Varese) - 21014

Fabbricato industriale composto nella parte verso strada da officina con servizi e spogliatoio e nella parte verso interno da tre uffici con disimpegno, il tutto a piano terra. In corpo staccato due piccoli fabbricati uso deposito. Area di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto:

-Essebi s.r.l. con sede in Varese c.f. 08440810151 titolare del diritto di proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore Ortles 21 s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151

Descrizione:

Comune di Laveno Mombello

Fabbricato industriale: Sezione MO Foglio 5 Particella 1733 Categoria D/1,
Rendita € 4.462,18 - via Cittiglio n. 4 – Piano T

Planimetria catastale presentata in data 19 luglio 1990 protocollo n. 92.

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 05/12/2002 Pratica n. 00370881 in atti dal 17/01/2003 Variazione di classamento (n. 384.1/2003)
- Variazione nel classamento del 06/05/2010 Pratica n. VA0140970 in atti dal 06/05/2010 Variazione di classamento (n. 10643.1/2010)

Fabbricato ed area pertinenziale graffata descritti a Catasto Terreni della sezione censuaria di Mombello Lago Maggiore con il mappale 1733 Ente Urbano della superficie di Are 19,00.

Coerenze

Secondo la mappa di Catasto Terreni: a nord strada comunale che da Mombello mette a Cittiglio, ad est mappali 1734 e 7780, a sud mappale 1738, ad ovest lingua di terreno a parte del mappale 6330.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19 marzo 2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alla scheda catastale per mancata rappresentazione degli uffici verso interno e di alcuni ambienti interni nell'unità. Dovrà essere presentata inerente denuncia Docfa di variazione catastale con spesa complessiva, compresi diritti d'ufficio, di € 800,00.

(All. G: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19 luglio 1990, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 agosto 2023, estratto di mappa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Fabbricato di tipologia industriale, in posizione adiacente a quello di cui al precedente Lotto 1, al quale si accede direttamente da cancello su strada che immette in spazio dal quale con porte di tipo carraio e pedonale si entra all'interno del laboratorio. Altra possibilità di accesso solo pedonale può avvenire dalla retrostante area mappali passando su percorso stradale a parte del mappale 7780 Lotto 1. La via Cittiglio è una strada comunale che prende corpo dalla provinciale n. 394/dir verso Sangiano dalla quale si diparte strada per raggiungere l'abitato di Mombello e la provinciale che da Cittiglio raggiunge Laveno, e da qui, superato passaggio a livello, alla provinciale n. 1 che porta verso l'autostrada. Strada nei cui fronti negli scorsi anni erano stati realizzati diversi fabbricati di tipo produttivo, allo stato attuale in parte dismessi. In Laveno e nella zona sono presenti attività commerciali, artigianali, direzionali, e supermercati,

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Laveno Mombello, fabbricato ubicato in ambito urbanistico definito Zona ZPC – Zona Produttiva Commerciale. Zona nella quale, si svolge traffico con percorso alternativo alla provinciale 394 dir, con limitata possibilità di parcheggio lungo il suo percorso in quanto quelli esistenti sono di proprietà di terzi ed al servizio delle loro attività quando sono operative. Zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria necessari per l'utilizzo previsto, e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

In Laveno Mombello vi sono due stazioni ferroviarie nonché il porto di attracco dei traghetti della Navigazione sul Lago Maggiore. In poco tempo è possibile raggiungere la strada provinciale n. 1 che conduce verso l'autostrada.

Servizi offerti dalla zona:

In Cittiglio vi è Ospedale.

In Laveno una funivia porta alla cima del Monte Sasso del Ferro.

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile compreso tra quelli che con contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 30 novembre 2021 repertorio n. 56232/25334 del dott. Giuseppe Tedone registrato a Varese il 20 dicembre 2021 al numero 44332 Serie 1T trascritto a Varese il 20 dicembre 2021 ai numeri 26536/18839 la proprietaria Essebi s.r.l. lo aveva concesso in locazione a Emme Esse Real Estate s.r.l. per la durata di anni 10 dal primo dicembre 2021 al 30 novembre 2031, con facoltà di sublocare. Contratto nel quale è precisato che la parte concedente dichiara, e la parte conduttrice prende atto ed accetta, che la porzione del piazzale, individuata a Catasto Terreni con i mappali n. 1738 e 7028 è di proprietà di terzi e non più liberamente fruibile dalla società Essebi s.r.l.. Canone convenuto per tutti gli immobili locati di € 44.000,00 annui.

Nell'accesso svolto con il custode giudiziario il 19 marzo 2024 l'immobile è risultato in utilizzo della società Precision Robotica s.r.l. con sede in Laveno Mombello via per Cittiglio n. 4. in forza di contratto in data primo dicembre 2021 registrato a Gavirate il 28 dicembre 2021 al numero 3989 Serie 1T, con il quale la società Emme Esse Real Estate s.r.l. lo ha concesso in sublocazione canone annuo di € 42.600,00, per la durata di sei anni a decorrere dal primo dicembre 2021 fino al 30 novembre 2026.

- E' stato svolto accesso all'Agenzia delle Entrate in data 14 novembre 2023 per l'acquisizione di copia del contratto in data 30 novembre 2021, a seguito di domanda presentata all'ufficio stesso in data 8 novembre 2023.

(all. H: contratto di locazione ultranovennale (vedere allegato B), contratto di sublocazione con report di registrazione))

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 5 marzo 2024 a nome Essebi s.r.l. con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa

Coniugale

Nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nulla

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 il 25 febbraio 2008 ai numeri 3985/816** atto del 15 febbraio 2008 repertorio n. 40589/16103 a rogito del dott. Giuseppe Tedone notaio a Laveno Mombello, a favore di Medio-

creval s.p.a. con sede in Sondrio codice fiscale 00216050872 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente (unitamente al mappale 7780 Lotto 1) debitore ipotecario Essebi s.r.l.

Importo capitale € 1.600.000,00

Importo complessivo € 2.880.000,00

Tasso di interesse annuo 6,06%

Durata 12 anni

A margine della nota è riportata la presenza di annotazioni:

- in data 26 marzo 2013 numeri 4392/726 per rideterminazione del tasso di interesse e di variazione del piano di rientro;
- in data 27 dicembre 2018 numeri 24802/3540 per rinegoziazione di mutuo.

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo iscritta a Varese il 25 marzo 2011 ai numeri 5308/1279** atto del 24 marzo

2011 repertorio n. 45077/18568 a rogito del dott. Giuseppe Tedone notaio a Laveno Mombello, a favore Credito Valtellinese Soc. Coop. Con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente (unitamente a quello di cui al Lotto 1 mappale 7780 e mappali 1738 e 7028) debitore ipotecario Record s.r.l. con sede in Laveno Mombello codice fiscale 00192550127 terzo datore di ipoteca Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151.

Importo capitale € 500.000,00

Importo complessivo € 900.000,00

Tasso di interesse annuo 3,073%

Durata 15 anni

A margine della nota è riportata la presenza della seguente annotazione:

- In data 27 gennaio 2022 numeri 1366/217 restrizione di beni particelle 1738 e 7028

✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione iscritta a Varese il 27 giugno 2019 ai numeri 11906/1942** derivante da atto

dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma domicilio ipotecario eletto in Varese piazza Repubblica angolo via Ravasi 1, codice fiscale 13756881002, in data 25 giugno 2019 repertorio 3480/11719 a carico di Essebi s.r.l. con sede in Varese codice fiscale 08440810151 gravante sull'immobile in oggetto, mappale 1733 oltre ad altri tra cui quello di cui al Lotto 1.

Importo capitale € 49.488,21

Importo complessivo € 98.976,42

A margine della nota sono riportate precisazioni al riguardo degli interessi di mora.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10 gennaio 2023 repertorio 4075 dell'Ufficiale Giudiziario del Tri-

bunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 2 marzo 2023 ai numeri 4203/2774** a favore di Ortles 21 s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 12084290969 contro Essebi s.r.l. in liquidazione gravante sull'immobile in oggetto, mappale 1733, oltre che su quello di cui al Lotto 1.

Pignoramento eseguito per la somma di € 1.333.830,28 oltre interessi fino al saldo delle spese, come riportato nella nota.

Altre trascrizioni:

Contratto di locazione ultranovennale, trascritto in data 20 dicembre 2021 ai numeri 26536/18839. Atto in data 30 novembre 2021 repertorio n. 56232/25334 del dott. Giuseppe Tedone, registrato a Varese il 20 dicembre 2021 al numero 44332 serie 1T, col quale parte locatrice Essebi s.r.l. ha concesso in locazione per la durata di dieci anni, a partire dal primo dicembre 2021 al 30 novembre 2031, alla società Esse Emme Real Estate s.r.l. con sede in Varese via Mazzini n. 18, codice fiscale 03808520120 per un canone annuo di € 44.400,00 gli immobili in Laveno Mombello, località Mombello, via Cittiglio n. 4, mappale 7780 (Lotto 1) e mappale 1733 (Lotto 2).

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. I: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 3 giugno 2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Fabbricato che non è parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla al merito

Attestazione Prestazione Energetica:

Allegato all'atto notarile per contratto di locazione vi è Attestato di Prestazione Energetica in data 2 ottobre 2018 nel quale il fabbricato in oggetto è dichiarato in Categoria E

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla al riguardo.

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 a Essebi s.r.l. e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 marzo 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto mappale 1733 è pervenuta a Essebi s.r.l. per acquisto con atto in data 15 febbraio 2008 repertorio n. 40.587/16.101 a rogito del dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, registrato a Gavirate il 22 febbraio 2008 al n. 982 Serie 1T **trascritto a Varese il giorno 25 febbraio 2008 ai numeri 3983/2658** da Leasint spa con sede in Milano codice fiscale 01682080153.

In atto si legge quanto segue: La società "Leasint spa" vende alla società "Essebi s.r.l." che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile oggetto della locazione finanziaria di cui in premessa, posto in comune di Laveno Mombello, località Mombello, alla via Cittiglio n. 4, precisamente – porzione di capannone industriale a piano terra, composto da laboratorio e ripostiglio, con annessi due piccoli fabbricati in corpi staccati composti da locale cabina gas, ripostiglio e portico, nonché area pertinenziale. Quanto sopra risulta censito nel N.C.E.U. alla sezione Mombello foglio 5 mappale 1733, via Cittiglio n. 4, piano T, Categoria D1, RC Euro 4.416,18, mentre il terreno su cui sorge e quello annesso circostante e pertinenziale risulta individuato nel N.C.T. alla Sezione Censuaria Mombello Lago Maggiore, foglio logico 9 – foglio catastale 5, mappale 1733, Ente Urbano di Are 19,00. Confini in contorno: mappali n. 6330, Strada Comunale mappali numero 1734, 7780 e 1738.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara che il suddetto immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale e/o complesso immobiliare.

La presente compravendita è fatta ed accettata per il corrispettivo di Euro 178.885,36 che la società venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla Società Acquirente alla quale rilascia pertanto quietanza di saldo, con espressa rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa derivare dal presente atto.

Si rimanda al titolo allegato sotto L per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare è riportato quanto segue. La società "Leasint spa" con atto ricevuto dal notaio Giuseppe Tedone in data 6 dicembre 2002 n. 30.392/10.227 di repertorio, registrato a Gavirate il giorno 17 dicembre 2002 al n. 2508, serie 1V, trascritto presso questa Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14 dicembre 2002 ai numeri 26072/18094, ha acquistato il trascrivendo immobile dalla società "Record s.r.l." al fine di concederlo in locazione finanziaria alla società "Essebi s.r.l." con contratto n. 007822363/001 in data 6 dicembre 2002, debitamente registrato. Detto immobile è stato compravenduto a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del comune di Laveno Mombello.

(all. L Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il Notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Atto in data 6 dicembre 2002 repertorio 30.392/10.227 del dott. Giuseppe Tedone registrato a Gavirate il giorno 17 dicembre 2002 al n. 2508 Serie 1V, trascritto a Varese il 14 dicembre 2002 ai numeri 26072/18094, acquisto di Intesa Leasing spa da Record s.r.l. immobile che poi la società acquirente con contratto in data 6 dicembre 2002 ha concesso in locazione finanziaria a Essebi s.r.l. per un costo complessivo di € 360.000,00.
- A seguito di deliberazione dell'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2007 di cui al verbale redatto dal Notaio Manuela Agostini in data 19 dicembre 2007, con effetto dal giorno primo gennaio 2008, la società "Intesa Leasing spa" ha variato la denominazione in "Leasint spa".

(all. M: nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Laveno Mombello in data 20 settembre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno 31 ottobre 2023 l'ufficio tecnico comunale ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Licenza Edilizia in data 27 aprile 1967 n. 25/1967 per la costruzione di un capannone con permesso di agibilità rilasciato in data 23 giugno 1969 pratica n. 21/1968
- ✓ Licenza Edilizia in data 27 novembre 1967 n. 86/1967 per la costruzione di cabina metallica;
- ✓ Pratica edilizia in data in data primo ottobre 1968 Pratica n. 97/1968 per la costruzione di deposito veicoli;
- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria in data 12 aprile 1990 Pratica n. 29/90 per la costruzione di insediamento produttivo in difformità dal progetto approvato;
- ✓ Concessione Edilizia in data 12 giugno 2000 n. 45/2000 – Pratica n. 104/99 per la costruzione dell'immobile mappale 7780 Lotto 1 il cui grafico di progetto riporta anche quello qui in oggetto con parte della parete divisoria demolita e con la realizzazione degli uffici.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Laveno Mombello, immobile posto in zona urbanistica ZPC, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq, disciplinata dall'articolo 21 del Piano delle Regole.

(Allegati sotto N: istanza accesso atti edilizi; Licenza Edilizia 25/1967; Permesso di agibilità; Licenza Edilizia 86/1967; Pratica 97/1968 Concessione 29/1990; Concessione Edilizia 45/2000; parte dei grafici di progetto).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo 19 marzo 2024 il fabbricato è risultato conforme ai grafici di progetto eccezion fatta per la zona uffici verso la parte interna nell'originaria pratica edilizia è rappresentata senza divisori interni invece rappresentati nella pratica 36/2002 la quale però è riferita ad opere interne nel fabbricato mappale 7780.

Si ritiene che per tale, divisione divisori interni ricorra la necessità di presentazione di sanatoria edilizia con pagamento di sanzione di 1.000,00 €. Spesa complessiva € 4.200,00 compresi compensi compenso per il professionista ed accessori.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente alla scheda catastale, in quanto non riporta l'identificazione degli uffici nella parte verso interno ed alcuni ambienti interni, oltre a ripostiglio che risulta demolito.

Dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale con spesa complessiva che si indica in € 800,00.

Descrizione: di cui al Lotto 2

Nel comune di Laveno Mombello, in fregio alla strada comunale interna che porta verso Cittiglio, fabbricato di tipologia produttiva con due accessori in corpo staccato ed area di pertinenza. Da cancello metallico con passo carraio ed altro pedonale si accede ad officina nel cui angolo di sud ovest sono stati realizzati ambienti per servizi vari; da porta sul fondo si accede alla parte uffici costituita da disimpegno e tre uffici; vi è una porta dalla quale può avvenire l'accesso pedonale dall'area esclusiva di pertinenza.

Capannone realizzato in struttura di calcestruzzo armato con pilastri e travi del tetto di tipo prefabbricato, copertura a SHED con elementi prefabbricati di cemento armato e copertura con lastre di eternit sulle falde, lucernari, muratura perimetrale con finestre metalliche, pavimento in cemento battuto, uffici pavimentati con piastrelle di ceramica.

Lungo il lato est vi è una porta di collegamento con l'adiacente fabbricato mappale 7780.

I due accessori in corpo staccato utilizzati uno come centrale termica e altro per deposito e si presentano con copertura in lastre di eternit.

Presenza di impianti elettrico, idrico, gas metano.

Riscaldamento con termoconvettori.

Superficie della parte officina metri 20,05 x metri 29,98 = circa m² 602. Altezza media interna metri 4,61,

Parte uffici superficie circa m² 95,00. Altezza interna metri 3,20. I servizi sono stati realizzati nella parte officina.

Deposito moto superficie circa 40,00 m² altezza media interna metri 2,55.

Centrale termica superficie circa m² 14,00 altezza media interna metri 2,30.

Area libera

m² 1.900 – (m² 602,00 + m² 95,00 + m² 40,00 + m² 14,00) = m² 1.149,00 (per arrotondamento m² 1.150,00).

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Copertura a falde
<i>Pareti (interne):</i>	tavolati in mattoni e cartongesso
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	Cemento battuto e ceramica negli uffici
<i>Infissi esterni:</i>	Ferro e vetro
<i>Infissi interni:</i>	Porte materiale legnoso.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	In metallo
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata
(impianto): Non presente

Acqua calda
sanitaria (impianto): tipologia: autonomo

Termico (impianto): tipologia: termoconvettori

Allarme (impianto): Non esistente

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciata Intonaco tinteggiato
fabbricato su strada
(componente edilizia):

Portone di ingresso: Metallo e vetro

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Normale

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 effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Officina	Sup. lorda di pavimento	601	100%	601,00
Deposito	Sup. lorda di pavimento	40	25%	10,00
Centrale Termica	Sup. Lorda di pavimento	14	25%	3,50
Area pertinenziale	Superficie	1150	10%	115,00
			Totale	729,50 arr. 730,00
Uffici	Sup. lorda di pavimento	95	100%	95,00

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 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.

Il valore deve considerare la presenza copertura sia del fabbricato principale che degli accessori con lastre di eternit, per il quale parte acquirente prima di ogni utilizzo dovrà procedere alla rimozione, con stesura di piano ASL, e smaltimento presso discarica autorizzata, e posa di nuova copertura.

Superficie complessiva della copertura e accessori, considerata la forma a Shed, m² 760.

Si ipotizza costo complessivo, rimozione, smaltimento amianto e nuova copertura sia dell'officina che degli accessori di € 65,00 a m² da cui risulta spesa complessiva di € 49.400,00.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre 2023, per capannoni industriali in Laveno Mombello località Mombello riporta valori a m² da € 300 a € 510 e per laboratori valori a m² da € 325 a € 495. Per la zona Mombello non è riportato il valore di uffici.
 - Camera di Commercio di Varese per immobili industriali ed artigianali posti in zona Asse Laveno Luino anno 2021 riporta valori per immobili nuovi da € 600 a € 800 a m² e usato da € 250 a € 400 a m² Per uffici in Mombello non sono riportati valori.
 - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare locale non è stata rilevata la pubblicazione di tentativi di vendita di fabbricati similari, eccezion fatta per fabbricato nelle vicinanze posto in vendita al prezzo richiesto di € 260,00 a m².

Considerata l'ubicazione, la tipologia edilizia, i materiali utilizzati, la vetustà e le conseguenti finiture ed ogni altro parametro utilizzabile per la valutazione di un immobile, visti i valori pubblicati e quello di fabbricato posto in vendita nelle immediate vicinanze, si attribuisce valore all'officina e accessori valore di € 300,00 a m² ed agli uffici di € 600,00 a m²,

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 corpo: Lotto 002

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Officina	730	€ 300,00	€ 219.000,00
Uffici	95	€ 600,00	€ 57.000,00
TOTALE	825		€ 276.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 276.000,00
Valore corpo	€ 276.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 276.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 276.000,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Officina uffici ed accessori	825		€ 276.000,00
Totale € 276.000,00				

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 5% 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:

- € 13.800,00

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:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Smaltimento Eternit e nuova copertura officina e accessori

- € 49.400,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Arrot. € 207.800,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 41.560,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 166.240,00

Per arrotondamento € 166.000,00

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.

Al termine del fascicolo, sei fotografie di esterni, sei di interni del laboratorio e quattro degli uffici.

Con osservanza

Varese, 18 giugno 2024

L'Esperto nominato

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato G ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19 luglio 1990, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 agosto 2023, estratto di mappa

Allegato H contratto di locazione ultranovennale (vedere allegato B) e contratto di sublocazione

Allegato I ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 3 giugno 2024

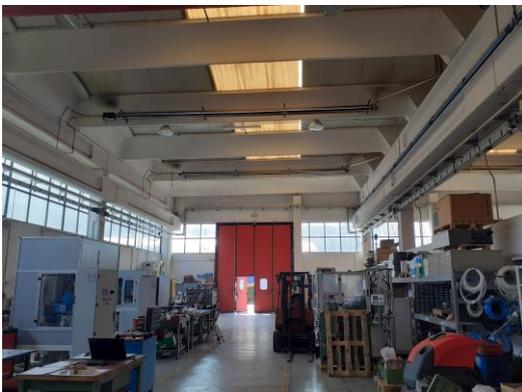
Allegato L Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il Notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato M Nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato N Istanza accesso atti edilizi; Licenza Edilizia 25/1967; Permesso di agibilità; Licenza Edilizia 86/1967; Pratica 97/1968 Concessione 29/1990; Concessione Edilizia 45/2000; parte dei grafici di progetto

Invio della perizia alle parti

FOTOGRAFIE IMMOBILE LOTTO 1







FOTOGRAFIE IMMOBILE LOTTO 2



