

TRIBUNALE di VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

GROGU SPV S.R.L.

contro



intervenuta

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

R.G.E.

N. 96 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

magazzino

in LAVENO MOMBELLO (VA) – Via XXV Aprile n. 73B

Particella n. 765 sub. 501 (magazzino)

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Categoria: Locale di deposito - magazzino [C2]

Dati Catastali: Foglio MO/4
particella 765 sub. 501 [C/2]
particella 765 [ente urbano]

2. Possesso

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato (Ved. Verbale di Sopralluogo del 22/05/2024 – ALLEGATO N. 8.1)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Creditore Procedente: GROGU SPV S.R.L.

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Comproprietari non esegutati : nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile n. 73B – 21014 Laveno Mombello (VA)

Lotto: 001

Corpo: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in LAVENO MOMBELLO (VA)

Lotto 001

Via XXV Aprile n. 73B – 21014 LAVENO MOMBELLO (VA)

C.F.: fg. MO/4 Particella n. 765 sub. 501

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un magazzino a piano terra con sovrastante ripostiglio a piano primo, collegato da scala interna, a destinazione accessoria [C2] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, oltre ad area comune esterna da cui si esercita l'accesso mediante portone.

Magazzino [C/2]

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 22/05/2024:

- magazzino a piano terra con sovrastante ripostiglio a piano primo, collegato da scala interna: unità immobile in normale stato di conservazione e manutenzione, dotato di impianto elettrico e idraulico, privo di impianto di riscaldamento e dotato di rifiniture standard per un magazzino, presenti i serramenti esterni. Privo di bagni e dotato di arredi nel ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

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

N.B. L'intestazione a soggetto individuale deriva da Atto del 27/05/2008 Pubblico ufficiale TEDONE GIUSEPPE Sede LAVENO-MOMBELLO (VA) Repertorio n. 41038 - UU Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 2798 registrato in data 11/06/2008 - CONTINUAZIONE DI SNC IN IMPRESA INDIVIDUALE Voltura n. 11015.1/2008 - Pratica n. VA0205562 in atti dal 19/06/2008.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione ATTUALE

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

Dati derivanti da:

Atto del 27/05/2008 Pubblico ufficiale TEDONE GIUSEPPE Sede LAVENO-MOMBELLO (VA) Repertorio n. 41038 - UU Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 2798 registrato in data 11/06/2008 - CONTINUAZIONE DI SNC IN IMPRESA INDIVIDUALE Voltura n. 11015.1/2008 - Pratica n. VA0205562 in atti dal 19/06/2008.

Descrizione corpo 1:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese

Magazzino: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 501 – Cat. C/2,

Classe 9, Consistenza 212 mq., Totale superficie catastale 224 mq - Rendita € 536,50 – Via XXV Aprile 73B, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2023 Pratica n. VA0068997 in atti dal 10/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68997.1/2023)
- VARIAZIONE del 21/06/2022 Pratica n. VA0105496 in atti dal 22/06/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105496.1/2022)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E496 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 765

Per ulteriori variazioni si rimanda alle visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. MO Foglio 4 Particella 765 Subalterno 2;

Sez. urb. MO Foglio 4 Particella 765 Subalterno 5;

VEDASI ALLEGATI

- 2.1 Estratto Mappa – mappale N. 765
- 2.2 Visura storica Catasto Fabbricati per immobile mappale N. 765 sub. 501
- 2.3 Visura storica Catasto Fabbricati per immobile mappale N. 765 sub. 502
- 2.4 Visura storica Catasto Fabbricati per immobile mappale N. 765 sub. 2
- 2.5 Visura storica Catasto Fabbricati per immobile mappale N. 765 sub. 5
- 2.6 Scheda Planimetrica mappale N. 765 sub. 501
- 2.7 Scheda Planimetrica mappale N. 765 sub. 502
- 2.8 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 765
- 2.9 Visura per soggetto aggiornata al 20 agosto 2024

Coerenze a corpo dell'unità immobiliare sub. 501, da Nord e in senso orario in base alla scheda planimetrica C.F:

mappale n. 8153, mappale n. 765 sub. 502, area comune con altre unità immobiliari, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa catastale C.T.:

mappali n. 762 – 5189 – 8153 - 1386, mappale n. 758, mappali n. 7678 – 7954 – 8736 – 8735 – 7676, strada.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (22/05/2024) la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare magazzino **N. 765 sub. 501**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 21/06/2022, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Laveno Mombello è un comune italiano di 8 405 abitanti della provincia di Varese in Lombardia. Il comune, situato sulle rive del Lago Maggiore, nacque nel 1927 dalla fusione dei comuni di Laveno, Mombello sul Lago Maggiore e Cerro sul Lago Maggiore.

Confina a nord-est con Castelveccana, a est con Cittiglio, a sud-est con Caravate, a sud con Leggiano e Sangiano, e a ovest col Lago Maggiore e quindi il Piemonte.

È uno dei maggiori scali del lago: oltre al porto turistico, c'è un imbarcadero dal quale partono tutto l'anno traghetti con trasporto di automobili per Verbania-Intra.

Il centro del paese si trova in un'ampia insenatura naturale, di fronte a Verbania-Intra. Agli estremi nord e sud del golfo si trovano due fortini. Sul colle nord si trova il forte garibaldino, circondato da un parco.

In direzione est, proprio sopra il paese, si trova l'imponente monte Sasso del Ferro. Per mezzo di una cestovia si arriva fino alla cima della montagna, dalla quale si gode un panorama che spazia sul lago e sulle prealpi, fino ad arrivare a Milano.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro della città di Laveno Mombello.

Servizi offerti dalla zona:

Nella città di Laveno Mombello sono presenti ottimi servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre diverse possibilità, che sono raggiungibili a pochi km dalla zona ove insiste il fabbricato oggetto di stima, i quale si trova in zona periferica rispetto al centro del Paese, ma comunque in zona ben collegata e urbanizzata.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 22/05/2024 come si evince dal verbale di operazioni peritali allegato 8.1. In tale data era presente per consentire l'accesso l'esecutato oltre che l'incaricato dell'Istituto vendite Giudiziarie di Varese Sig. Buzzoni Francesco. Il CTU ha quindi esperito sopralluogo ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievi metrici, a vista e fotografici come da Verbale di sopralluogo redatto dallo stesso incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e in discreto stato di conservazione e manutenzione, con all'interno materiale di vario genere.

Allegato 1: rilievo fotografico

Allegato 8.1: Verbale di Sopralluogo del 22/05/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 9/08/2024, per nominativo, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Volontaria

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2008 - Registro Particolare 3800 Registro Generale 17660

Pubblico ufficiale TEDONE GIUSEPPE Repertorio 41327/16549 del 24/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a FAVORE di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON UNICO SOCIO
Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 03034840169 Domicilio ipotecario
eletto BERGAMO – PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

CONTRO (Debitore Esecutato)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 5 - Cat C/3, Consistenza 190 mq,
Via XXV Aprile n. 71, piano: T.

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 2 - Cat C/2, Consistenza 201 mq,
Via XXV Aprile snc, piano: T.

Importo capitale € 180.000,00

Importo totale € 270.000,00

Durata 15 anni

Sezione D che riporta:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]; CORRENTE IN LAVENO-MOMBELLO ALLA VIA XXV APRILE N. 73/B,
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI VARESE PRL MRC
71L03 L682K, ISCRITTA AL REA DI VARESE AL N.317226, PARTITA IVA 03049180122. LA BANCA
POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. – CON UNICO SOCIO - HA ELETTO DOMICILIO IN BERGAMO
PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8. L'IMPORTO MUTUATO VERRA' RESTITUITO ENTRO 180 MESI DAL 24
LUGLIO 2008, MEDIANTE: - N. 3 RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE
QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA BANCA I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE DAL

GIORNO DELL'EROGAZIONE ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E - N. 177 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA SARA' DETERMINATA SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE". L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "SPESE ACCESSORI ED INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO "A" GARANTISCE UN TRIENNIO DI INTERESSI CONTRATTUALI AL TASSO DEL 6,10% ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 3 DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO DI MUTUO, NONCHE' GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DALL'ARTICOLO 8 DELLE NORME GENERALI DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, IL RIMBORSO DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA STRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO, E QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DI CONTRATTO, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL T.U.B., SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTI NELL'ISCRIVENDO CONTRATTO. SUGLI ISCRIVENDI IMMOBILI GRANO LE SEGUENTI FORMALITA': - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO, ISCRITTA PRESSO QUESTA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI IL 5 AGOSTO 1992 AI NN. 10994/2288, IN FAVORE DI CARIPL0 - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A., SEDE MILANO, ASSENTITA DI CANCELLAZIONE CON ATTO A ROGITO NOTAIO GIUSEPPE TEDONE IN DATA 24 LUGLIO 2008 N. 41.326/16.548 DI REPERTORIO; - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO, ISCRITTA PRESSO QUESTA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI IL 4 FEBBRAIO 2000 AI NN. 1754/409, IN FAVORE DI CARIPL0 - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A., SEDE MILANO, ASSENTITA DI CANCELLAZIONE CON ATTO A ROGITO NOTAIO GIUSEPPE TEDONE IN DATA 24 LUGLIO 2008 N. 41.325/16.547 DI REPERTORIO.

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di

Allegato 4.2: nota del 31/07/2008 - Registro Particolare 3800 Registro Generale 17660

4.2.2 Pignoramenti:

◆ Pignoramento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Varese in data 19/06/2023 ai nn. 12481/8752

ATTO GIUDIZIARIO

Data 19/05/2023 Numero di repertorio 1216

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124

Sede VARESE (VA)

a FAVORE di "GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05197150260

CONTRO (i Debitore Esecutato)

██
██
██

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 5 - Cat C/3, Consistenza 190 mq,
Via XXV Aprile n. 71, piano: T.

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 2 - Cat C/2, Consistenza 201 mq,
Via XXV Aprile snc, piano: T.

Sezione D che riporta:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 112.8 14,82 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Allegato 4.3: nota del 19/06/2023 ai nn. 12481/8752

NOTA BENE:

dall'elenco formalità allegato si evince l'esistenza di un ipoteca COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Capitale € 27.529,39 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 530,34 Spese - Totale € 28.059,73

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Cognome TURUANI Nome AUGUSTO

Sesso M Nato il 06/04/1963 a CITTIGLIO (VA)

Codice fiscale TRN GST 63D06 C751 W Domicilio ipotecario eletto CITTIGLIO

(VA) - VIA

DELLA FONTANA N.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese

Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 5 - Cat C/3, Consistenza 190 mq,

Via XXV Aprile n. 71, piano: T.

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese

Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 2 - Cat C/2, Consistenza 201 mq,

Via XXV Aprile snc, piano: T.

La quale però allo stato attuale risulta cancellata con ANNOTAZIONE presentata il 10/08/2023 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 2479 Registro generale n. 17168 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il bene immobile pignorato si configura come magazzino insistente in accessorio/industriale, non esiste pertanto alcuna forma di amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile allo stato attuale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno ad eccezione di quanto visionato nelle schede planimetriche catastali ed in luogo per quanto concerne l'area di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica:

Essendo ambienti accessori non vi è l'obbligo di predisposizione dell'APE, e quindi nell'atto di provenienza non ne sono riportati gli estremi.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo al Debitore Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 20/08/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
proprietario per la quota di 1/1 in forza di Atto del 27/05/2008 Pubblico ufficiale TEDONE GIUSEPPE Sede LAVENO-MOMBELLO (VA) Repertorio n. 41038 - UU Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 2798 registrato in data 11/06/2008 - CONTINUAZIONE DI SNC IN IMPRESA INDIVIDUALE Voltura n. 11015.1/2008 - Pratica n. VA0205562 in atti dal 19/06/2008.

per i seguenti beni immobili:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 5 - Cat C/3, Consistenza 190 mq,
Via XXV Aprile n. 71, piano: T.

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Laboratorio: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 2 - Cat C/2, Consistenza 201 mq,
Via XXV Aprile snc, piano: T.

Si precisa che detti beni immobili sono stati poi soppressi in forza delle seguenti pratiche catastali:

- o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2023 Pratica n. VA0068997 in atti dal 10/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68997.1/2023)
- o VARIAZIONE del 21/06/2022 Pratica n. VA0105496 in atti dal 22/06/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105496.1/2022)

Le quali hanno poi generati le due particelle oggetto di stima attualmente identificate come segue:

Comune di LAVENO MOMBELLO (Codice E496) – Provincia di Varese
Magazzino: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 501 – Cat. C/2,
Magazzino: Fg. MO/4, Mapp. 765 sub. 502 – Cat. C/2,

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

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 12/03/1999 – Rep. 21754 Dr. Tedone Giuseppe

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Le unità immobiliari oggetto di stima hanno la seguente cronistoria catastale:

3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha acquisito previa domanda formale all'esecutato la coia della documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di stima che qui si richiama integralmente e sostanzialmente.

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

- **PRATICA n.446/2022 - prot.13393 del 16/08/2022**

SCIA IN SANATORIA PER RIDUZIONE ALTEZZA INTERNA NETTA DA mt.4,50 A mt.4,11, nel fabbricato sito in VIA XXV APRILE, 73B - sezione MOMBELLO foglio n. 4 mappale 765 ex sub.2 (ora porzione sub.501-502)

Si precisa che l'immobile in oggetto venne rappresentato nella Concessione Edilizia n.35/92 con un'altezza interna netta pari a m. 4,50, mentre nella successiva variante identificabile con la Concessione Edilizia n.9/93 l'edificio ebbe indicazioni dimensionali planimetriche ma privo dell'indicazione dell'altezza netta interna.

Con tale pratica si è provveduto ad una verifica urbanistica dello stato di fatto riscontrando che sostanzialmente l'altezza netta interna, come indicato nelle tavole allegate alla SCIA in sanatoria è stata ridotta. Infatti mentre l'altezza dichiarata nella C.E. n.35/92 era di m. 4,50 quella rilevata dallo scrivente risulta pari a cm. 4,11 valutata sulla base della non complanarità della pavimentazione. Eseguendo il calcolo della differenza pari a cm. 39 si riscontra che supera le tolleranze previste dalle disposizioni di legge vigenti (2%) e va oltre anche alle tolleranze previste dai regolamenti comunali (3%). Tale variazione viene considerata come una mera difformità formale tra quanto indicato e quanto eseguito, con la precisazione essenziale che il decremento dell'altezza massima non ha alterato valori paesistici impattanti e non ha alterato il carico urbanistico.

Si precisa inoltre che l'edificio attualmente è destinato come magazzino e non come laboratorio produttivo.

Al fine di sanare tale discrepanza si fa riferimento all'articolo 37 comma 1 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. Ed è stato effettuato il versamento della sanzione di € 516,00.

VEDASI ALLEGATI

5.1 PRATICA n.446/2022 - prot.13393 del 16/08/2022

5.2 PRATICA n.446/2022 - prot.13393 del 16/08/2022 tavola grafica

• **STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE**

CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO - DICHIARAZIONE ASSEVERATA DI CONFORMITA' URBANISTICA redatta in data 22/07/2022 dal Tecnico Arch. Mario Costantini di Cocquio Trevisago

VEDASI ALLEGATI

5.3 STATO LEGITTIMO IMMOBILE E ALLEGATI

Lo scrivente precisa che non è stato rintracciato il certificato e/o la Richiesta di agibilità del fabbricato.

* * * * *

7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE MAGAZZINO

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Laveno Mombello nell'ultimo titolo edilizio reperito, circostanza altresì confermata dal certificato di stato legittimo dell'immobile redatto in data 22/07/2022 dal Tecnico Arch. Mario Costantini di Cocquio Trevisago

Tuttavia si fa presente che non è stato reperito il certificato e/o la Richiesta di agibilità del fabbricato, per il quale lo scrivente C.T.U. si rende sin d'ora disponibile alla redazione.

CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARE MAGAZZINO

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Laveno Mombello è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio; la proprietà oggetto del presente rapporto di stima, secondo quanto contenuto nei documenti di piano comunale è inquadrata in zona "ZONA ZPC - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E COMMERCIALE" le cui finalità e prescrizioni sono dettate dall'articolo 21 che recita:

ART. 21 ZONA ZPC – ZONA PRODUTTIVA, COMMERCIALE E RICETTIVA

a) DEFINIZIONE Sono così definite le parti di territorio comunale già interessate da attività produttive industriali ed artigianali caratterizzate dalla presenza di immobili destinati a strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare e non alimentare, comunque con carattere prettamente commerciale.

b) DESTINAZIONE D'USO

Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente, permettendo eventuali espansioni alle aziende presenti nel rispetto degli indici di zona e l' inserimento di nuove attività di tipo commerciale di vicinato e media superficie di vendita, attività ricettive, magazzini e depositi in genere, artigianato di servizio non molesto. Sono ammesse esclusivamente attività nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale, in materia riguardanti gli scarichi civili o ad essi assimilabili, emissioni in atmosfera nei limiti prescritti, e la rumorosità entro limiti fissati dalla zona acustica come da legislazione statale e regionale.

Sono inoltre ammessi: laboratori di ricerca e uffici strettamente al servizio della produzione, mense, servizi sociali, la residenza esclusivamente del titolare dell'azienda e del personale di custodia, mentre non è ammessa la destinazione residenziale al di fuori di dette ipotesi. In questa zona sono pure ammesse le Attività Ricettive in quanto assimilate alle Attività Produttive

ALLEGATI 6 i: stralcio NTA.

DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Laveno Mombello con accesso da Via XXV Aprile, consta di un unità immobiliare magazzino facente parte di un più ampio fabbricato.

Trattasi di un edificio con tipologia industriale/artigianale, sito nel comune di Laveno Mombello in via XXV Aprile ed iscritto originariamente al catasto fabbricati come particella 765 sub. 2.

Nell'attuale strumento urbanistico l'area ricade in zona ZPC normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio come tipologia costruttiva è a struttura puntiforme, con pilastri e travi a doppia pendenza in cemento armato precompresso così come le lastre a copertura. L'edificio ha pertanto una copertura a due falde privo di lucernari o altri elementi per la raccolta della luce zenitale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa :

- mappale 765 sub. 501 – magazzino piano terra e ripostiglio a piano primo: magazzino così composto: due ambienti a piano terra con scala interna per accesso a ripostiglio a piano primo utilizzato come archivio.

La costruzione del fabbricato risale in parte agli anni 60 ed in parte alla pratica edilizia n. 35/1992.

L'unità immobiliare attualmente trovata in normale stato di manutenzione, dotata di impianti tecnologici standard (acqua e elettrico, no riscaldamento) e dotata di serramenti in ferro.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare trovata in normale stato di manutenzione, dotata di impianti tecnologici standard e dotata solo di serramenti per le chiusure esterne di facciata, così come si evince dall'elaborato fotografico allegato.

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Fondazioni continue in calcestruzzo armato;
Muratura perimetrale in cls e mattoni;
Strutture orizzontali e solai prefabbricati;
Tramezze interne in cls;
Pavimenti in battuto di cls
Porta di ingresso del tipo in ferro
No Termosifoni

Impianto Elettrico: presente;
certificazione: non rinvenuta;
Impianto Idrico: presente;

<i>Impianto Termico:</i>	certificazione: non rinvenuta; non presente;
<i>Impianto Aria Condizionata:</i>	Non presente;
<i>Impianto TV:</i>	non presente;
<i>Impianto Citofonico:</i>	non presente;
<i>Impianto Ascensore:</i>	Non Presente;
<i>Finitura Facciate Fabbricato:</i>	facciate in strutture prefabbricate; condizioni: buone;
<i>Area Pertinenziale comune:</i>	Terreno comune parte area di manovra parte accessi in normali condizioni di manutenzione; condizioni: normali.
<i>Fabbricati Accessori:</i>	Non presenti.

* * * * *

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo

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

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

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

MAGAZZINO

Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale Lorda
MAGAZZINO (PIANO T-1)	Superficie Lorda	mq. 224,00	100%	mq. 224,00
TOTALI		mq. 224,00		mq. 224,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 224,00

* * * * *

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato

all'ispezione peritale.

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

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

Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 300,00 €/mq.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia

Entrate per il Comune di Luino (ultimo riferimento 2° semestre anno 2023) fascia Periferica che comprende la località interessata – che determina il seguente intervallo di valori per immobili in "LABORATORI":

Unità Abitative da 325 a 495 €/mq.

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sullo stato di quest'ultimo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 300 € per mq commerciale di magazzino.**

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

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino piano terra e ripostiglio a piano primo	mq. 224,00	€/mq. 300,00	€ 67.200,00
Comodi e recinzione	A corpo	€ 5.000,00	€ 2.800,00

Valore complessivo – diritto piena proprietà e quota 1/1 € 70.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito: (€ 70.000,00 * 5%) € 3.500,00

Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) e rilascio certificazioni di conformità (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente): € 3.500,00

Totale RIDUZIONI € -7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

