



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

 promossa da:



contro:



n° Gen. Rep.
131/2023



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Capannone in Gemonio, via campagna n. 42



Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



1. Dati Catastali**Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Opificio [D/1]**Dati Catastali:** foglio 3, particella 998**2. Possesso****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal debitore**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì**4. Creditori Iscritti****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:****Creditori Iscritti:** - - -**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati :** Nessuno**6. Misure Penali****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Sì

Bene in Gemonio
Lotto 001
via campagna n. 42 – Gemonio (VA) 21036

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione artigianale disposta su un unico livello e con area esterna di pertinenza sita in via campagna con accesso dal civico 42, zona periferica dell'abitato di Gemonio.

Identificativo corpo: A

Opificio [D/1] sito in via campagna n. 42, Gemonio (VA)

Unità immobiliare disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), composta da ampio spazio destinato all'attività artigianale, una piccola zona ufficio, servizi igienici ed un ulteriore ambiente adibito a magazzino. Completa la proprietà un'ampia area esterna a prato.

Quota e tipologia del diritto:

- nato , cod. fisc.
titolare della proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:intestazione:

nato cod. fisc.
titolare della proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Gemonio

Opificio: fg. 3, mapp. 998 - cat D/1, rendita € 2.195,97 – via campagna n. 42 piano T

Dati derivanti da:

- classamento del 23/003/1990 in atti dal 01/01/1998, legge 154/88 – P.F./98 (n. 15/1990)
- costituzione del 23/03/1990 in atti dal 07/06/1994 (n. 15/1990)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Binari ferroviari linea Varese/Laveno (Trenord), altre proprietà (mappali 1007,1010,1011) strada pubblica (via campagna), altra proprietà (mappale 993)

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06/02/2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23/03/1990 corrispondente al primo accatastamento.

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

Zona periferica del paese, è posto lungo la via campagna, che costituisce una strada che costeggia la via F. Rusconi adiacente il cementificio Colacem in comune di Caravate; lungo la carreggiata si trovano immobili a carattere residenziale ed il bene in oggetto costituisce l'unico di tipo artigianale. L'epoca di realizzazione degli immobili è indicativamente ricompresa tra gli anni '70 e gli anni '80. Il centro abitato, velocemente raggiungibile, è ben dotato di servizi e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale limitato ai residenti con buona possibilità di parcheggio lungo la carreggiata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria, reperibili però all'interno del territorio comunale.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie (autolinee e ferrovia) la cui fermata più vicina dista all'incirca 900 m (stazione di Cittiglio).

Servizi offerti dalla zona:

Nessun servizio nelle immediate vicinanze, sia il comune di Gemonio sia il limitrofo comune di Cittiglio offrono però una buona presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, ristoranti e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 06/02/2025 alle ore 15.45 a seguito di contatti telefonici con GIVG., alla presenza dell'esecutato e dell'addetto GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato ed utilizzato in maniera saltuaria dallo stesso.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data odierna non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente per nominativi ed immobile 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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



4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 18/06/1999 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 9507, Pubblico ufficiale ROVERA SERGIO Repertorio 21602 del 04/06/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: comunicazione n. 2630 del 20/12/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2017. Cancellazione totale eseguita in data 21/12/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 696 Registro Generale 3895, Pubblico ufficiale BORTOLUZZI TOMASO Repertorio 98932/8000 del 18/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

ISCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 2711 Registro Generale 14421, Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8802/117 del 09/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ISCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 19825, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17695/117 del 27/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3184 del 21/12/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 938 Registro Generale 6775, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 693 del 10/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 20/10/2020 - Registro Particolare 10687 Registro Generale 15912, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1549 del 08/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/07/2023 - Registro Particolare 10574 Registro Generale 14905, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2177 del 04/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non facente parte di complesso riunito in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di





Prestazione Energetica e che pertanto dovrà essere predisposto.

Avvertenze ulteriori:

5.1.) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate in data 19/04/1996, rep. 39461, DONAZIONE ACCETTATA, trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 11/05/1996 al n. R.G. 6514 e R.P. 4301.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Il passaggio di proprietà citato in precedenza costituisce l'unico cambio di proprietà occorso, in quanto il bene oggetto di pignoramento è stato costituito in data 23/03/1990 dai sigg. _____, ossia coloro i quali – con l'atto citato al punto precedente – cedevano il titolo di proprietà all'odierno esecutato.

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gemonio per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, ricevendo la documentazione in data 01/04/2025; detta documentazione consta nelle seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 101/86 del 01/04/1988 per costruzione capannone artigianale
- Concessione edilizia n. 51/91 del 18/11/1991 per esecuzione recinzione e accessi carrai
- Concessione edilizia n. 07/94 del 09/03/1994 per rinnovo CE 51/91
- Concessione edilizia n. 02/96 del 11/03/1996 per ampliamento fabbricato (non eseguito)
- D.I.A. n. 34/1999 del 25/10/1999 per ampliamento fabbricato e casa abitazione (non eseguito)
- C.I.L.A. n. 03/2015 del 26/02/2015 per modifiche interne
- Richiesta agibilità del 16/02/1993 – agibilità rilasciata in data 0/06/1993

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Facendo riferimento alle pratiche edilizie interessanti l'edificazione dell'immobile e successive modifiche citate al punto precedente si riferisce ora in merito alla regolarità urbanistica dello stesso.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima pratica edilizia in atti (C.I.L.A. n. 03/2015), pratica alla quale però non è seguito l'aggiornamento della planimetria catastale; si dovrà pertanto procedere con la predisposizione di una pratica DOCFA per allineare la situazione urbanistica, lo stato dei luoghi e la banca dati catastale. Il lotto di terreno contenente l'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Gemonio, risulta azzonato nell'ambito denominato "tessuto delle attività economiche", marginalmente interessato (nella sua parte posteriore) dalla fascia di rispetto ferroviaria



Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un capannone artigianale indicativamente risalente agli anni '90, disposta su un unico livello fuori terra.

È posta lungo la via campagna, in una zona periferica dell'abitato di Gemonio, caratterizzata dalla presenza di immobili residenziali la cui epoca di realizzazione è indicativamente ricompresa tra gli anni '70 e gli anni '80.

Il fabbricato oggetto di valutazione, con giacitura a pianta rettangolare, è composto da un ampio spazio destinato all'attività artigianale, una piccola zona ufficio, servizi igienici ed un ulteriore ambiente adibito a magazzino. Completa la proprietà un'ampia area esterna a prato.

L'unità abitativa in oggetto presenta finiture con materiali risalenti all'epoca di costruzione, occupa l'unico livello costituente lo stabile ed è dotato di quadruplo affaccio sull'area esterna a giardino.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ampio spazio destinato all'attività artigianale, una piccola zona ufficio, servizi igienici ed un ulteriore ambiente adibito a magazzino.

Altezza interna m 4,60 (capannone), m 3,00 (zona ufficio e servizi e piccolo magazzino).

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 374,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, presenta uno stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, con materiali e finiture risalenti all'epoca di realizzazione.

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>	Prefabbricati in calcestruzzo precompresso
<i>Pareti (interne)</i>	Parzialmente tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	Rivestimento in piastrelle ceramica Ubicazione: bagno Condizione: discrete
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: cemento/piastrelle (a seconda degli ambienti) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti alluminio (ufficio/bagni), Uglass (capannone) condizioni: buone protezione: nessuna condizioni: ---
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in alluminio ed inserti in vetro condizioni: discrete



Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portone scorrevole in metallo
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: canaline esterne
condizioni: si consiglia verifica
certificazioni: allegate alla richiesta agibilità

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari, lavandini

Aria/Condizionata (impianto): ---

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in ghisa
condizioni: discrete
Certificazioni: non rinvenute
Presente solo nella zona ufficio/bagni

Allarme (impianto): ---

TV: ---
Citofono (impianto): ---

Rivestimento facciata
fabbricato su giardino (componente
edilizia): ---



Portone di ingresso: ---

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: non presenti

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 dalla 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 circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Capannone (PT)	Sup. lorda di pavimento	374,00	100%	374,00
Area esterna (PT)	Sup. lorda di pavimento	1.191,00	5%	59,55
TOTALE		1.698,00		433,55 Arrotondata 434,00

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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Gemonio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia - anno 2024 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone ed area esterna	434,00	€ 360,00	€ 156.240,00
TOTALE	434,00	€ 360,00	€ 156.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 156.240,00
Valore corpo	€ 134.640,00
Valore accessori	€ 21.600,00
Valore complessivo intero	€ 156.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone	434,00	€ 156.240,00	€ 156.240,00

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:

- € 7.812,00

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:

€ 1.000,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00





8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 147.428,00
Arrot. € 147.000,00

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:

-€ 29.600,00

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

€ 148.000,00



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



Con osservanza
Laveno Mombello, 28/03/2025



L'Esperto nominato



