

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 184/2023

promossa da:

[REDACTED]
(e per essa [REDACTED])
con l'Avvocato [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 001
Immobili in Induno Olona via Previati n° 9

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Categoria: [D6] – Fabbricati e locali per esercizi sportivi e accessori esterni per l'attività sportiva

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Induno Olona, Sezione Urbana ---, foglio 14, particella 4303 subalterno 501

2. Possesso

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Possesso: Al momento del sopralluogo occupati da terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile ma modificabile ai fini della accessibilità;

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Gaetano Previati 9 – Induno Olona (VA) - 21056

Lotto: 001

Immobile: A-B-C1-C2-C3-D

Continuità delle trascrizioni: Sì



Beni in Arcisate
Lotto 001

Via Gaetano Prevati n. 9 – 21056 – Induno Olona (VA)

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 compendio immobiliare a destinazione centro sportivo composto da due fabbricati (identificati come da scheda catastale con lettere A e B) con palestre e locali accessori oltre a 2 campi da Tennis un campo multiuso (calcetto/tennis) e due campi da Padel, sito in Via Prevati n. 9 – zona semicentrale del paese di Induno Olona (VA).

Identificativo immobile:

Fabbricati e locali per esercizi sportivi D/6 siti in Via Gaetano Prevati n. 9 – 21056 – Induno Olona (VA)

Descrizione dell'unità immobiliare come da scheda attuale

Unità immobiliare con accesso dalla via Prevati, composta da due fabbricati con palestre e locali accessori di servizio, n. 4 campi da tennis e area circostante pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede in Varese - C.F. [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Induno Olona - Sezione Urbana ---

Fabbricati e locali per esercizi sportivi: Fg. 14, Mappale 4303 sub 501 - Cat D/6 zona censuaria -- -, classe ---, consistenza --- sup. catastale --- rendita € 12.208,00 – Via [REDACTED], piano: S1-T1-1 (cfr. allegato “E” alla presente).

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2010 Pratica n. VA0266029 in atti dal 09/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19165.1/2010);
- VARIAZIONE del 19/10/2009 Pratica n. VA0326797 in atti dal 19/10/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 49283.1/2009);
- VARIAZIONE del 14/05/1994 Pratica n. VA0285220 in atti dal 02/08/2004 VAR DELLA DESTINAZ.DA F/4 AD FABBR. (n. 10358.1/1994)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 14/05/1994 Pratica n. VA0285188 in atti dal 02/08/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10354.1/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.



Coerenze da nord in senso orario del mappale 4303 di Catasto Terreni come da mappa catastale:

Proprietà di terzi su tutti i lati e via Previati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**Fabbricato A:**

- Alla data dei sopralluoghi il **fabbricato A** facente parte dell'unità immobiliare in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU prot. n. VA0326797 del 19/10/2019 in quanto sulla scheda sono presenti tavolati divisorii interni non presenti in loco e variazioni di destinazioni d'uso di alcuni locali.

Fabbricato B:

- Alla data dei sopralluoghi il **fabbricato B** facente parte dell'unità immobiliare in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU prot. n. VA0326797 del 19/10/2019 in quanto sulla scheda sono presenti tavolati interni non presenti in loco per la realizzazione di palestra e in loco è presente soppalco non indicato nella scheda.

Area pertinenziale e accessori esterni

- Alla data dei sopralluoghi l'area esterna facente parte dell'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente sia alla mappa catastale attuale, sia all'ultima scheda catastale in atti al NCEU prot. n. VA0326797 del 19/10/2019 in quanto sono rappresentati quattro campi da Tennis anziché tre e non risultano i due campi Padel come riscontrato in loco.

(Allegato D: estratto catastale reperito dallo scrivente in data 09/02/2024.

(Allegato F: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19/10/2009 estratta dallo scrivente in data 09/02/2024.

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

Zona semicentrale del paese: l'immobile oggetto di procedura è posta in fregio alla via Previati, in zona prevalentemente residenziale di Induno Olona, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

Zona a traffico locale caratterizzata da fabbricati aventi destinazione prevalentemente residenziale a ridosso del centro storico.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Induno Olona è servito da rete stradale primaria e dispone di servizio di servizio di trasporto su ruote extraurbano che collega a Varese e Porto Ceresio e da rete e stazione ferroviaria di diramazione delle linee Mendrisio-Varese e Varese-Porto Ceresio.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nelle immediate vicinanze (municipio, banche, supermercati e centri commerciali, scuole e servizi alla persona).

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

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario alla presenza del signor [REDACTED] ove, nel contempo si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, come da Verbale di sopralluogo redatto dal custode incaricato.



Al momento dei sopralluoghi è emerso che gli immobili erano occupati e in uso da Società terza denominata [REDACTED] (che vi svolge attività relativa a Centro Sportivo) P.Iva [REDACTED] con sede in [REDACTED], con contratto di sublocazione affitto di ramo d'Azienda in data 29/06/2020, registrato a Varese in data 02/07/2020 al n. 16011 Serie 1T, stipulato con la "[REDACTED]" Codice Fiscale [REDACTED]

L'"[REDACTED]" Codice Fiscale [REDACTED], ha stipulato (in qualità di conduttrice) con [REDACTED] (in qualità di locatrice) codice fiscale [REDACTED] contratto di locazione registrato in data 22/08/2022 al n. 002539-3t, con scadenza al 30/12/2033, opponibile alla procedura.

Nel contratto di locazione è riportato che:

"Il canone di locazione annuo, per i primi tre anni, viene pattuito nella misura di Euro 10.000,00 (diecimila/00) oltre iva da corrispondersi a mezzo bonifico bancario sul conto in dodici rate mensili anticipate di Euro 833,33 (ottocentotrantatré/33 oltre iva entro il giorno 20 del mese di riferimento con aumento ISTAT nella misura massima del 75% come previsto dalla normativa vigente."

Il canone pattuito in contratto, non risulta congruo in quanto, a seguito della valutazione del compendio riportata a pagina 17 della presente, applicando un saggio di capitalizzazione @ medio pari al 3,5%, viene con la formula $RI = V_m \times r$ così valutato:

$\text{€ } 514.00,00 \times 0,035 = \text{€ } 17.990$ (canone annuo), pari a $\text{€ } 1.4999,17$ arrotondato a $\text{€ } 1.500,00$ mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e danti causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 28/02/2025 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:

Non risultano domande giudiziali.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si osserva e precisa che parte del mappale 4303 e, più precisamente una porzione di area adibita a parcheggio pertinenziale del compendio, è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale e sottoservizi a favore del mappale 7493 di Catasto Terreni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Iscritta all'Agenzia del Territorio di Varese in data **28/07/2015 ai nn. 10939 generale e 1687 particolare**, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 24/07/2015 Rep. n. 46615/38743 del Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (VA), a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]



[redacted] e con
tro [redacted] con
sede in [redacted] quale debitore non datore di ipo-
teca.

Capitale € 370.000,00 – Totale € 629.000,00

Durata anni 15

Gravante su Induno Olona foglio 14 – Particella 4303 sub. 501.

*(Allegato P: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ag-
giornata alla data del 28/02/2025).*

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/10/2023 Rep. n. 3229 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese con sede in Varese, **tra-
scritto all'Agenzia del Territorio di Varese – Servizi di Pubblicità Immobiliare il
22/11/2023 ai nn. 23079 generale e 16589 particolare** a favore di "[redacted]
[redacted] (richiedente: Studio [redacted]
[redacted]) contro [redacted]
[redacted], gravante sulla quota di 1/1
dell'immobile identificato dalla Particella 4303 sub. 501 del foglio 14 del Comu-
ne di Induno Olona.

Il Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 315.519,61 oltre
interessi fino al saldo e spese, come riportato alla Sezione D della nota di trascri-
zione.

*(Allegato U: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ag-
giornata alla data del 28/02/2025).*

P

Altre trascrizioni:

Nulla da evidenziare.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla da evidenziare.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

*(Allegato U: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data
del 28/02/2025).*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di un complesso immobiliare non soggetto ad
amministrazione condominiale e non sono inoltre note spese di gestione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Allo stato attuale non possiede i requisiti di accessibilità e visitabilità da soggetti diversamente
abili, in quanto all'epoca della sua realizzazione non era vigente la normativa inerente
all'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che il compendio può essere
adattato alla normativa vigente.



Non essendoci una progettazione anche di massima, per l'adattamento delle strutture, al momento della presente non è possibile valutarne i relativi costi, anche presuntivi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da evidenziare.

Attestazione Prestazione Energetica:

È stata rinvenuta certificazione energetica scaduta in data 03/12/2024 e, pertanto, necessita di nuova certificazione.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi a carico dell'immobile per eventuali spese non conosciute al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla disamina dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 05/11/2020 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 22 novembre 2023, data di trascrizione del pignoramento, la piena proprietà del terreno sul quale è stata edificata l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta di proprietà per l'intero della società [REDACTED], a seguito di atto di compravendita del 20/12/1979 Rep. n. 24638 del Dott. DE MOJANA DI COLOGNA CARLO Notaio in VARESE registrato a Varese il 09/01/1980 al n° 327 Serie II, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18/01/1980 ai numeri 815 generale e 661 particolare.**

Si rimanda al titolo allegato sotto "G" per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(Allegato G: copia atto Rep. 24638 in data 20/12/1979)

Si osserva e precisa che l'accesso al compendio de quo, avviene dalla via Previati, al terreno identificato dal mappale 4370, su cui è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio e sottoservizi.

6.2. Precedenti proprietari:

Si rimanda al punto 6.1 che precede.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici Edilizia Privata preposti del comune di Induno Olona in data 10 febbraio 2024 prot. gen. n. 1854 del 12 febbraio 2024 (che si allega alla presente alla lettera "H") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per il compendio in oggetto.

Come rinvenuto dall'Ufficio preposto, si riporta quanto segue:

Il compendio immobiliare (fabbricati e accessori esterni) che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato, in data successiva all'1 settembre 1967 sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 7106 del 15/05/1980 n. 98/79 con la quale viene chiesta e autorizzata costruzione di una palazzina "Club House" con piscina e tennis.
- Concessione Edilizia inerente a Variante in corso d'opera del 15/03/1984 alla n. 98/79;



- Il Permesso di Agibilità è stato rilasciato il 05/08/1985 con decorrenza in pari data;
- Condono Edilizio n. 885 del 31/03/1987 prot. n. 2440/87 per richiesta concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 inerente a fabbricato accessorio utilizzato come campo da gioco per lo squash e in parte come deposito di attrezzature e materiali al servizio delle attività sportive.
- La Concessione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata in data 11/04/1990
- Concessione Edilizia prot. n. 2539/90 del 02/05/1990 inerente a copertura terrazzo;
 - Art. 26 ai sensi della Legge n. 47/85 presentata in data 19/09/1989 prot. n. 6850 per la realizzazione di opere interne al piano seminterrato inerenti alla costruzione di tavolati per la predisposizione di w.c. e docce;
 - Concessione Edilizia prot. n. 5050/90 prot. n. 35/90 rilasciata in data 04/10/1990 inerente alla costruzione di tribuna prefabbricata smontabile;
 - Autorizzazione edilizia prot. n. 9083/92 presentata in data 14/09/1992 per cambio destinazione d'uso da locale magazzino a spogliatoio/docce al piano terra;
 - D.I.A. n. 181 del 28/09/2001 prot. n. 12432 inerente all'esecuzione di opere per la realizzazione di palestra con spogliatoi e tettoia;
 - D.I.A. n. 178 del 29/09/2004 prot. n. 12253 inerente alla posa momentanea per i mesi invernali di copertura pressostatica su campo da tennis;
 - D.I.A. n. 154 del 22/09/2006 prot. n. 0012704 inerente alla realizzazione di copertura del vano piscina con assito ligneo e dismissione della stessa per creazione spazio da adibire a palestra;

Si fa presente inoltre che l'attuale conduttore [REDACTED] ha presentato in data 28/06/2021 pratica edilizia ovvero "Attività Edilizia Libera" ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/20021, tabella A del D.Lsg 222/16 e dell'art. 27 comma 1 lett. A) della L.R. 12/2005 s.m.i., per Lavori consistenti nel parziale rifacimento della pavimentazione esistente di un campo da tennis sul quale sono stati realizzati due campi Padel con relativa struttura perimetrale.

Si riporta in copia documentazione relativa alle pratiche edilizie di cui sopra negli allegati "I", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R" ed "S" esaminate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Induno Olona.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobili A - B -Aree e accessori esterni di pertinenza:

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie di cui sopra con quanto riscontrato sui luoghi, si sono rilevate alcune difformità sia interne che esterne rispetto a quanto autorizzato e, più precisamente:

nel fabbricato A al piano interrato:

- ✓ non è presente cunicolo di comunicazione con locali centrale termica ed altri vani tecnici come riportato in variante in corso d'opera;
- ✓ non sono presenti tavolati divisorii per formazione w.c. e docce come riportato nell'art. 26;

nel fabbricato A al piano terra:

- ✓ modifica di locali ad uso abitativo (ingresso, camera e bagno) in locale spogliatoio e w.c. in corrispondenza di porzione soprastante la zona Hall di ingresso;
- ✓ modifica di tavolati divisorii nella zona spogliatoi solarium/sauna;

nel fabbricato A al piano primo:

- ✓ modifica di locali ad uso abitativo (ex soggiorno) in locale cucina ora più ampia al servizio dell'attività ricreativa;
- ✓ lieve modifica del prospetto sui lati est, sud e ovest.

nel fabbricato B al piano terra:

- ✓ realizzazione di una porta di collegamento tra zona palestra e magazzino;
- ✓ realizzazione di tavolato divisorio nel magazzino intermedio;
- ✓ realizzazione di soppalco nel magazzino più esterno;
- ✓ realizzazione di chiusura in muratura di porzione di apertura e apposizione di serramento sulla facciata sul lato sud;
- ✓ realizzazione di un piccolo ripostiglio/deposito interrato con copertura in lastre di eternit sul



lato nord;
nell'area esterna

- ✓ la copertura con pallone pressostatico non autorizzata (e quindi da rimuovere) di un campo da tennis;
- ✓ la copertura con pallone pressostatico non autorizzata (e quindi da rimuovere) di un campo multiuso utilizzato a tennis/campo da calcetto;
- ✓ la realizzazione di due campi di Padel realizzati senza idoneo titolo abilitativo e non contenuti tra l'altro entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico e, quindi da rimuovere.

Sentito il parere del Responsabile del settore tecnico del Comune di Induno Olona, le difformità riscontrate sia interne che esterne possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia che tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi ovvero con la presentazione richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n° 380/2001, in quanto titolo ritenuto più idoneo per regolarizzare le diverse trasformazioni poste in essere all'interno del compendio interessato.

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa fabbricato:

- Spese tecniche professionali (rilievo completo dei fabbricati e aree esterne, restituzione per raffronto con stato autorizzato, e predisposizione di pratica edilizia in sanatoria completa di ogni allegato (compreso idoneità statica, dichiarazioni di rito, trasmissione telematica in comune e diritti comunali) costo stimato € 13.000,00
- Sanzione amministrativa: costo stimato € 10.500,00
- Totale € 23.500,00**

(oltre a Cassa di Previdenza professionale ed I.v.a. vigente e fatto alvo altra determinazione da parte del professionista incaricato e dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Altri costi

Come già evidenziato, si è riscontrato durante i sopralluoghi, che sulla copertura del **fabbricato B** e su altri piccoli manufatti esterni, è presente manto in lastre di eternit (cemento-amianto), la cui rimozione dovrà essere effettuata da ditta specializzata e provvista di idonea autorizzazione e, conseguentemente, realizzata nuova copertura.

Per tale intervento si stimano i seguenti costi:

- Spese tecniche professionali (pratica edilizia S.C.I.A. compreso di relativa Direzione Lavori) costo stimato € 2.500,00
- Spese di rimozione delle lastre in eternit, smaltimento e trasporto a discarica autorizzate e oneri relativi, disbrigo pratiche e oneri presso l'Azienda sanitaria locale di competenza e successivo ripristino copertura con pannelli tipo sandwich e formazione linee vita costo stimato € 12.500,00
- Totale € 15.000,00**

(oltre a Cassa di Previdenza professionale ed I.v.a. vigente e fatto alvo altra determinazione da parte del professionista incaricato e da Impresa specializzata al momento della rimozione).

Nota: Tutti i costi sopra stimati, si devono intendere presunti in quanto dovranno essere concordati con i professionisti incaricati e le singole imprese o artigiani edili, in quanto non univoci, sia le soluzioni da adottare che i materiali da impiegarsi, nel momento in cui verranno commissionati i lavori.

Costi per la rimozione delle coperture pressostatiche non autorizzate di campo da tennis e altro campo multiuso tennis/campo da calcetto, compreso il carico e trasporto alle pubbliche discariche autorizzate:

per tali interventi si stima un costo di € 7.000,00

Costo per la demolizione e rimozione di platea in calcestruzzo compreso carico e trasporto alle pubbliche discariche autorizzate:

per tale intervento si stima un costo di € 33.000,00



Alla data del sopralluogo sia il **fabbricato A** che il **fabbricato B**, nonché gli accessori esterni sono risultati **differenti dall'ultima scheda catastale** in atti al NCEU e pertanto si dovrà procedere congiuntamente alla variazione catastale.

Regolarizzazione catastale delle non conformità riscontrate, mediante la presentazione di tipo mappale con punti fiduciali al Catasto Terreni e variazione e aggiornamento al Catasto Fabbricati (DOC-FA) di nuova scheda unica con accorpati i due fabbricati e gli accessori esterni (compreso diritti catastali per Tipo mappale e scheda catastale):

costo stimato in **€ 2.800,00**.

oltre a Cassa di Previdenza professionale ed I.v.a. vigente al momento della presentazione all'Agenzia del Territorio di Varese da parte del tecnico incaricato.

Nota informativa dell'Esperto

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate nel compendio oggetto di procedura, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete e certe nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Inquadramento urbanistico del compendio

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 4303 su cui insistono i fabbricati e gli accessori esterni ricadono urbanisticamente secondo il vigente P.G.T. del Comune di Induno Olona in ambito "TURR" - Tessuto Urbano Recente Prevalentemente Residenziale.

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all' art. 31 della disciplina generale del P.d.R. (Piano delle Regole).

Si allega estratto di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione nell'allegato "T" alla presente).

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Induno Olona, il mappale 4303 oggetto della presente non è sottoposto a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

Descrizione del compendio

Per una migliore e più ordinata descrizione ed identificazione degli immobili, procedo alla loro descrizione facendo riferimento nel prosieguo, per quanto riguarda i fabbricati alle lettere e numeri riportati sulle schede catastali e, per quanto riguarda gli accessori esterni (campi da tennis e l'area pertinenziale le lettere C1, C2, C3 e D.

Descrizione: **Fabbricato A**

Il fabbricato in oggetto è disposto su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre a piano interrato (cfr. allegato "A" alla presente).

La copertura dello stesso è in parte piana ad uso terrazzo ed in parte a tetto inclinato.



L'accesso principale avviene da area esterna di proprietà disimpegnata da una scalinata avente struttura in cls a vista che si diparte da area asfaltata a parcheggio di pertinenza al compendio, collegato da strada privata alla via Previati.

Nel dettaglio (come riportato nella scheda catastale) è composto:

- al piano interrato (collegato con il piano terra da scala interna a una rampa) due vani destinati a palestra e due ripostigli;
 - al piano terra da hall ingresso e reception (ove è presente vano scala circolare che collega al piano primo) ampio vano destinato a palestra, solarium, servizi igienici, sauna, con spogliatoi uomini/donne;
 - al piano primo si trova attività a bar e snack con locale cucina e terrazzo esterno.
- Al piano primo nella sala bar la scala di collegamento con il piano terra, prosegue e disimpegna una porzione soprastante di copertura destinata a terrazzo.

Caratteristiche descrittive Fabbricato A:

Internamente il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

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

Elementi costitutivi e stato

Struttura:	muratura e solai, travi e pilastri in c.a.
Pareti (esterne):	tamponamenti in cemento armato a vista
Pareti (interne):	muratura in parte in c.a a vista e in parte da tavolati divisori intonacati e tinteggiati
Pavimenti	in pietra (hall ingresso e reception) in gres ceramico (servizi e spogliatoi)
Rivestimenti	in ceramica (bagni e servizi)
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in ferro con vetro camera condizioni: mediocri protezione: nessuna
Infissi interni:	in legno tamburato (bagni/servizi)
Porta ingresso:	in ferro e vetro camera
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: parte in canalina esterna alla muratura e parte di di tipo incassato nella muratura (attività bar/snack e cucina) condizioni: a semplice vista buone si consiglia tuttavia verifica generale. Certificazioni: non rinvenute
Telefonico (impianto):	presente
Idrico (impianto):	presente
Termico (impianto):	Con caldaie alimentate a gas metano in apposito locale al piano interrato condizioni: a semplice vista buone si consiglia tuttavia verifica generale Certificazioni non rinvenute.
Condizionamento:	presente non è stato possibile poterne verificare il funzionamento
Citofono (impianto):	presente



Cancelli di ingresso: cancello pedonale principale in ferro a disegno semplice
condizioni: buone
cancello carraio secondario in ferro
condizioni: scarse

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

Nota: All'interno del fabbricato sono presenti attrezzature varie al servizio della attività sportiva non considerati nella presente valutazione in quanto oltre ad avere un impatto neutro sul valore del compendio, sono di proprietà degli occupanti.

Descrizione: **Fabbricato B**

Il fabbricato in oggetto è parte dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed è costituito da due porzioni accorpate disposte su un piano fuori terra (cfr. allegato “B” alla presente).

L'accesso principale alle due porzioni avviene da area esterna di proprietà.

Nel dettaglio (come riscontrato sui luoghi in quanto la inerente planimetria catastale è difforme) è composto da:

- una porzione destinata a palestra (squash) e servizi igienici con spogliatoi uomini/donne;
- altra porzione destinata a magazzini attrezzature e materiali per l'attività sportiva.

All'interno di uno dei magazzini come già evidenziato al punto della presente è presente

Caratteristiche descrittive immobile B:

Internamente il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

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

Elementi costitutivi e stato

<i>Struttura:</i>	muratura in c.a. faccia a vista intonacata in corrispondenza dei servizi
<i>Pareti (esterne):</i>	tamponamenti in cemento armato in parte intonacati
<i>Pareti (interne):</i>	muratura in tavolati divisori intonacati e tinteggiati in corrispondenza disimpegno ingresso, palestra e zona servizi/spogliatoi
<i>Pavimenti</i>	in gres ceramico (zona servizi e spogliatoi) in legno parquet palestra
<i>Rivestimenti</i>	in ceramica (bagni e servizi spogliatoi)
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in ferro con vetri semplici in ferro e vetro camera condizioni: mediocri protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	in legno (servizi/spogliatoi)
<i>Porta ingresso:</i>	in ferro e vetro in ferro e specchiate in vetro semplice retinato i portoni



Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: a canalina esterna alla muratura (capannone)
di tipo incassato nella muratura (uffici/servizi e spogliatoi)
condizioni: a semplice vista buone si consiglia tuttavia verifica generale.
Certificazioni: non rinvenute

Telefonico (impianto): non presente

Idrico (impianto): presente

Termico (impianto): con caldaia alimentata a gas metano in locale magazzino
condizioni: a semplice vista buone si consiglia tuttavia verifica generale
certificazioni non rinvenute.

Citofono (impianto): presente

Cancelli di ingresso: carraio in ferro a disegno semplice
condizioni: mediocri

Stato di conservazione mediocri
interna del bene:

Nota: All'interno del fabbricato sono presenti attrezzature varie al servizio della attività sportiva non considerati nella presente valutazione in quanto oltre ad avere un impatto neutro sul valore del compendio, sono di proprietà dell'esecutata e degli occupanti.

Descrizione: Accessori esterni

Completano la dotazione del compendio oggetto di procedura i seguenti accessori al servizio dell'attività sportiva (cfr. allegato "C" alla presente):

- area esterna di pertinenza con camminamenti pavimentati e parcheggio di pertinenza all'esterno dell'ingresso pedonale sul lato sud;
- n. 2 campi da tennis in terra rossa;
- n. 1 campo multiuso tennis/calciotto in erba sintetica;
- n. 2 campi da Padel in materiale sintetico.

Il tutto con relativi accessori per il loro utilizzo.

Sempre nell'area esterna, in prossimità di un campo da tennis e muratura scala esterna è presente una tettoia con pilastri in ferro e copertura in lastre di eternit ad uso ricovero macchinari per il funzionamento della copertura pressostatica del campo da tennis.

Informazioni relative al calcolo della consistenza fabbricati A-B e accessori esterni

La superficie lorda "reale e commerciale" è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali la pianta degli elaborati grafici di progetto autorizzato ed alcune misure di verifica in occasione dei sopralluoghi (per i fabbricati comprensiva dei muri esterni) e riportata nelle tabelle seguenti, precisando che le varie destinazioni d'uso sono state ponderate nella successiva tabella 8.3 con l'applicazione dei relativi prezzi unitari:



Fabbricato A Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano interrato Palestra	Sup. lorda	160,00	----	160,00
Piano interrato Ripostigli	Sup. lorda	21,00	----	21,00
Piano interrato Locale caldaia	Sup. lorda	71,00	----	71,00
Piano terra Palestra e servizi	Sup. lorda	472,00	----	472,00
Piano primo Bar e cucina	Sup. lorda	158,00	----	158,00
Piano primo Terrazzo	Sup. lorda	72,00	----	72,00
Piano secondo Terrazzo	Sup. lorda	105,00	----	105,00

Fabbricato B Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra Palestra e servizi	Sup. lorda	124,00	----	124,00
Piano terra Magazzini	Sup. lorda	72,00	----	72,00
Area soppalcata magazzino		10,00	----	10,00

ACCESSORI ESTERNI	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Campo da tennis scoperto	Sup. lorda			
Campo da tennis scoperto	Sup. lorda		----	
Campo da tennis scoperto	Sup. lorda			
Area pertinenziale scoperta			----	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, dei piani 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.



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.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili ma l'indagine è risultata negativa.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Camera di Commercio – Approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 10 ottobre 2024 – Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali (categoria D);
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, in considerazione che non è possibile effettuare una stima sintetica-comparativa in quanto non sono reperibili sul mercato compendi immobiliari con caratteristiche simili a quello in esame, a ponderato parere tecnico dello scrivente, si ritiene di utilizzare un criterio che prevede l'applicazione del prezziario in uso dell'Agenzia Delle Entrate – Territorio di Varese per la determinazione delle rendite catastali delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare riferite all'ultima pubblicazione in uso all'anno 2019 ai cui prezzi unitari applicati è stato tenuto conto dell'incidenza percentuale dei costi relativi agli impianti tecnologici, di progettazione, oneri concessori e di urbanizzazione.

Si osserva e precisa infine che per quanto riguarda un campo da tennis e il campo multiuso, verranno considerati e stimati senza copertura in quanto la copertura di questi non risulta essere stata autorizzata con titolo abilitativo.

Per quanto riguarda l'altro campo da tennis la copertura è stata fatta realizzare con idoneo titolo abilitativo dal conduttore che ha riferito che sarà rimossa a sue proprie cure e portata via a fine locazione e pertanto anche questo

A seguito di ciò anche questo campo da tennis viene stimato scoperto.

Il conduttore ha realizzato a sue spese anche i due campi da Padel e, ha riferito che a fine locazione rimuove il recinto in pilastri asportabili e le pareti perimetrali trasparenti.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the paper.

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
FABBRICATO A			
Piano interrato Palestra	160,00	€ 350,00	€ 56.000,00
Piano interrato Ripostigli	21,00	€ 175,00	€ 3.675,00
Piano interrato Locale caldaia	71,00	€ 175,00	€ 12.425,00
Piano terra Palestra e servizi	472,00	€ 600,00	€ 283.200,00
Piano primo Bar e cucina	158,00	€ 600,00	€ 94.800,00
Piano primo Terrazzo	72,00	€ 150,00	€ 10.800,00
Piano secondo Terrazzo	105,00	€ 150,00	€ 15.750,00
TOTALE FABBRICATO A			€ 476.650,00
FABBRICATO B			
Piano terra Palestra e servizi	124,00	€ 450,00	€ 55.800,00
Piano terra Magazzini	82,00	€ 225,00	€ 18.450,00
TOTALE FABBRICATO B			€ 74.250,00
ACCESSORI ESTERNI			
C1 Campo da tennis in terra rossa scoperto		a corpo	€ 12.000,00
C2 Campo da tennis in terra rossa scoperto		a corpo	€ 12.000,00
C3 Campo multiuso da calcetto/tennis scoperto		a corpo	€ 18.000,00
TOTALE ACCESSORI			€ 42.000,00
D Area pertinenziale scoperta		a corpo	€ 90.000,00
TOTALE GENERALE COMPENDIO arrotondato a			€ 682.900,00 € 683.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi

Valore complessivo intero

€ 683.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 683.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	€ 464.022,50	€ 464.022,50
B	Fabbricato	€ 74.250,00	€ 74.000,00
C1	Campo da tennis	€ 12.000,00	€ 12.000,00
C2	Campo da tennis	€ 12.000,00	€ 12.000,00
C3	Campo da calcetto/tennis	€ 18.000,00	€ 18.000,00
D	Area pertinenziale	€ 90.000,00	€ 90.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi occulti	- € 34.150,00
Costi per la rimozione delle lastre di eternit e rifacimento coperture (compreso spese tecniche professionali)	-€ 15.000,00
Costi per la rimozione delle coperture pressostatiche	-€ 7.000,00
Costi per la demolizione e rimozione di platea in calcestruzzo campi da Padel e sistemazione area	-€ 42.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 26.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0.000,00
Riduzione valore per immobile, locato tenuto conto della durata residua del contratto si stima una percentuale pari al 8%, pertanto	-€ 44.684,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 514.100,00
	<u>Arrotondato € 514.000,00</u>

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

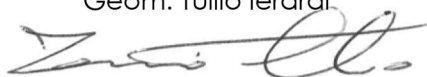
Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 08 aprile 2025 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

I'Esperto nominato

Geom. Tullio Ierardi



Varese, 08/03/2025

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico FABBRICATO A composto da n° 87 fotografie in formato digitale con didascalie;

Allegato B

Rilievo fotografico FABBRICATO B composto da n° 24 fotografie in formato digitale con didascalie;

Allegato C

Rilievo fotografico AREA ESTERNA E ACCESSORI composto da n° 24 fotografie in formato digitale con didascalie;

Allegato D

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione del compendio immobiliare oggetto di procedura – Scala 1:2000;

Allegato E

Visure catastali aggiornate immobile oggetto di procedura identificato dal mappale 4303 del Catasto Terreni e 4303 sub. 501 del Catasto Fabbricati;

Allegato F

Scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura, identificato dal mappale 4303 sub. 501;



Allegato G

Copia atto di provenienza della parte esecutata del terreno su cui è stato edificato il compendio oggetto di procedura;

Allegato H

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Induno Olona;

Allegato I

Documentazione relativa alla pratica edilizia 98/79;

Allegato L

Documentazione relativa alla pratica di Condonò Edilizio n. 885/87;

Allegato M

Documentazione relativa alla pratica edilizia Art. 26 del 1989;

Allegato N

Documentazione relativa alla pratica edilizia prot. n. 9083/92

Allegato O

Documentazione relativa alla pratica Autorizzazione edilizia prot. n. 9083/92;

Allegato P

Documentazione relativa alla pratica edilizia D.I.A. n. 181/2001;

Allegato Q

Documentazione relativa alla pratica edilizia D.I.A. n. 178/2004;

Allegato R

Documentazione relativa alla pratica edilizia D.I.A. n. 154/2006;

Allegato S

Documentazione relativa alla pratica edilizia in data 28/06/2021 per la realizzazione di Padel;

Allegato T

Estratto P.G.T. Comune di Induno Olona e Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato U

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Allegato V

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata e al creditore procedente.

