

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.
120/2024 riunita alla 649/2012

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Laboratorio industriale in Tradate via Monte San Michele

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



PREMESSA

La presente perizia è stata richiesta al sottoscritto esperto per l'aggiornamento del valore stimato in elaborato peritale redatto da altro esperto in data 4 giugno 2013 per il capannone mappale 5830 sub. 1, cui ne è seguito altro in data 8 settembre 2014 per appartamento posto nel medesimo fabbricato identificato con il mappale 5830 sub. 2. Beni immobili costituiti da fabbricato con area di pertinenza graffata mappale 5830 in tale momento della superficie di m² 10.670.

L'unità mappale 5830 sub. 2 con Decreto di confisca per equivalente della Procura Generale presso la Corte d'Appello di Milano in data 29 ottobre 2016 repertorio 148/2017, trascritto a Varese il 14 novembre 2018 ai numeri 21561/15305 e in data 25 novembre 2018 ai numeri 22561/15967, è ora intestata a [REDACTED].

Così che ciascuna delle due unità gode di quota di compartecipazione su detta area di pertinenza, però non conosciuta in termini numerici per l'assenza di tabella.

Nel contesto immobiliare dei beni vi è anche una cabina elettrica della superficie di m² 37,05 che insiste su tale area, che all'epoca della redazione delle due perizie non risultava, così come attualmente, essere stata dichiarata a Catasto dei Fabbricati, pur essendo regolare in termini urbanistici.

In adiacenza del capannone nel lato sud – ovest vi è un corpo esterno, realizzato in assenza di permesso comunale e della superficie di m² 32,40, in origine destinato alla posa di impianto per la produzione di calore. Vi è inoltre, in adiacenza del lato sud – est del fabbricato, un piccolo corpo privo di copertura della superficie di m² 12,90, costituito da due ambiti a deposito, posati in assenza di autorizzazione comunale. Mentre le lastre di quest'ultimo piccolo corpo potrebbero essere facilmente rimosse in quanto costituiscono superficie non coperta, per l'accessorio destinato alla posa di impianto per la produzione di calore si renderà necessario presentare al comune di Tradate richiesta di sanatoria edilizia, con il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione, cui dovrà seguire la presentazione di Tipo Mappale a Catasto Terreni e di planimetria catastale a Catasto Fabbricati.

Da cui consegue che ai sensi dell'articolo 934 del codice civile la proprietà sia della cabina che dei due accessori non è più solo di [REDACTED], ma anche per una quota allo stato attuale non definita, del [REDACTED].

Le due proprietà dovranno attivarsi per determinare le rispettive competenze percentuali, da far convalidare con opportuno titolo, in quanto potrà essere trasferita la sola quota dell'area di pertinenza che risulterà di competenza dell'esecutata. Motivo per il quale al termine della perizia viene indicato il loro valore.

E' inoltre da precisare che in nessuna delle due precedenti perizie potevano essere valutati i reliquati di terreno esterni alla recinzione del capannone, in quanto non pignorati, mentre ora sono compresi nella valutazione anche le particelle 6312, 6314, 6316, 7080, e che nel frattempo in data 28 novembre 2024 il mappale 5830 di Catasto Terreni, sul quale insiste l'immobile, è stato frazionato con il distacco della particella 8290 della superficie di m² 350, che sarà acquisita dal comune di Tradate unitamente ai mappali 6860, 6365, 6862, 7081, in quanto sede di pista ciclabile, così che la nuova superficie del mappale 5830, area di pertinenza del fabbricato, è ora di m² 10.320. Con riferimento alle rispettive rendite catastali, a pagina 16 è riportata l'incidenza percentuale delle stesse sul totale, per una eventuale ipotesi di attribuzione di quote.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Capannone industriale [D1]

Dati Catastali: Sezione AB foglio 15, particella 5830, sub 1

Particelle di terreno: mappali Abbiate Guazzone 6312, 6314, 6316, 7080.

2. Possesso

Bene: via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da macchinari e non utilizzato, ma nella disponibilità di [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte San Michele – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: – Via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED] – [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Tradate**Lotto 001**

via Monte San Michele snc – Tradate – 21049

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 industriale posta in comune di Tradate, sezione censuaria di Abbiate Guazzone, via Monte San Michele snc.

Identificativo corpo: A.

Laboratorio Industriale [D/1] sito in via Monte San Michele snc – Tradate – 21049 – Sezione censuaria di Abbiate Guazzone.

Immobile posto nella zona industriale di Tradate, località Abbiate Guazzone, facilmente raggiungibile con comode strade. A piano terra si compone da parte laboratorio e parte magazzino, uffici e servizi; al primo piano raggiungibile con scala interna parte direzione costituita da tre vani e servizi. Fabbricato ed area pertinenziale graffata distinta a Catasto Terreni della sezione censuaria di Abbiate Guazzone con il mappale 5830 Ente Urbano della superficie attuale di Ettari 1.03.20. Preciso che nel fabbricato è compresa altra unità di abitazione, intestata al [REDACTED], alla quale compete la compartecipazione su detta area, per una quota millesimale non definita. Inoltre in adiacenza al mappale 5830 vi sono particelle di terreno, in parte in fregio a via Como da cui si accede, mappali 6312, 6314, 6316 e il mappale 7080 per l'accesso principale da via Monte San Michele.

Allo stato attuale l'accesso ad altro mappale 6861 di proprietà di terzi e compreso nella recinzione, viene svolta dal cancello di via Como.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede in Legnano – Codice Fiscale [REDACTED]

Pignoramento anno 2024: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

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

[REDACTED] con sede in Legnano Codice Fiscale [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Tradate

Opificio: Sezione AB Foglio 15 Mappale 5830 sub 1 Categoria D/1, Rendita Euro 27.392,87, via Monte San Michele snc, Piano T-1

Planimetria catastale presentata in data 6 luglio 1995 protocollo 17109 della quale è stata acquisita copia.



Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 21/06/2021 protocollo n. VA0071271 in atti dal 21/06/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio (n. 21554.1/2021)
- Classamento del 06/09/1995 in atti dal 13/05/1999 PF/98 (n. 17109.1/1995)
- Costituzione del 06/07/1995 in atti dal 18/07/1995 (n. 17109/1995)

All'unità immobiliare in oggetto mappale 5830 sub. 1 compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti e spazi comuni dell'intero fabbricato, che comprende anche l'unità di Categoria residenziale mappale 5830 sub. 2, e dell'area sulla quale insiste, descritta a Catasto Terreni della sezione censuaria di Abbiate Guazzone con il mappale 5830, Ente Urbano della superficie di Ettari 1.03.20.

Mappale dell'attuale consistenza che deriva dal frazionamento in data 4 dicembre 2024 Pratica VA0271660 per il distacco della particella 8290 della superficie di m² 350, compresa nella sede di pista ciclabile.

L'originaria consistenza del mappale 5830 era di Ettari 1.07.10 il quale a sua volta era stato costituito dalla fusione dell'originario mappale 5830 con le particelle 5831, 5833, 5834, 5836, 5837, e questi due derivavano a loro volta dal frazionamento del mappale 4679.

Particelle di terreno poste in confine con il mappale 5830

intestazione:

██████████ con sede in Legnano Codice Fiscale ██████████

Comune di Tradate sezione censuaria di Abbiate Guazzone

Foglio Logico 9 Foglio Reale 15 mappale 6312 Seminativo Arborato Classe 3
Superficie Are 0,35 Reddito dominicale € 0,18 Reddito Agrario € 0,18

Foglio Logico 9 Foglio Reale 15 mappale 6314 Seminativo Arborato Classe 3
Superficie Are 0,60 Reddito dominicale € 0,31 Reddito Agrario € 0,31

Foglio Logico 9 Foglio Reale 15 mappale 6316 Seminativo Arborato Classe 3
Superficie Are 0,80 Reddito dominicale € 0,41 Reddito Agrario € 0,41

Foglio Logico 9 Foglio Reale 15 mappale 7080 Seminativo Arborato Classe 3
Superficie Are 4,22 Reddito dominicale € 2,18 Reddito Agrario € 2,18

Coerenze a corpo come da mappa di catasto Terreni dei mappali 5830, 6312, 6314, 6316, 7070:

A nord ovest mappali 7081, 8290, 6862; a sud est mappale 6861; a sud ovest mappali 6315, 6313, 6311; a sud ovest mappale 4476 e per salto uscente mappali 4477 e 8127.

Confini dell'unità 5830 sub. 1 secondo l'attuale descrizione catastale:
della parte a piano terra: scala di accesso all'unità 5830 sub. 2 e area comune mappale 5830.

Gli uffici al primo piano sono in confine con vuoto sul capannone, prospetto sul mappale 5830 e con l'unità mappale 5830 sub. 2.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (17 febbraio 2025) il capannone nella sua conformazione planimetrica e distributiva interna, tanto per la zona produttiva (laboratorio e magazzino) quanto per la zona terziaria (uffici, sala prove, servizi), così come per il piccolo corpo aggiunto in facciata nord ovest corrispondente a centrale termica e locale compressori sono risultati conformemente rappresentati nella planimetria catastale, mentre non risultano dichiarati:
 - La cabina elettrica edificata in confine Sud in fregio alla via Como di dimensioni planimetriche metri 9,50 x 3,90;
 - Un corpo aggiunto in facciata Ovest di dimensioni planimetriche di metri 5,50 x 5,90 ubicato a distanza di metri 10,20 dallo spigolo sud-ovest adibito a locale per generatore di calore;
 - Un ulteriore corpo aggiunto in facciata di Sud di dimensioni planimetriche metri 2,80 x 4,60 costituito da tre semplici setti verticali a formazione di due ambiti ad uso ripostiglio privi di coperture.

(All. A: ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati dal 6 luglio 1995, visure catastali, estratto di mappa)

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

Il capannone industriale oggetto di perizia è ubicato in comune di Tradate, sezione censuaria di Abbiate Guazzone, ove sono posti numerosi fabbricati di tipo artigianale e industriale e centri commerciali. Zona facilmente accessibile anche con grossi automezzi dalla strada provinciale 19 e dalla strada statale 233 che attraversa la città che collega Varese con Milano; inoltre procedendo verso Saronno si raggiunge l'autostrada.

Area urbanistica:

A traffico locale e per gli accessi agli immobili, con bassa possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Città attraversata dalla ferrovia Trenord Milano - Varese – Laveno Mombello con frequente transito di treni, e la presenza di due stazioni, nonché di servizi di autobus per i collegamenti con le località circostanti.

Servizi offerti dalla zona:

La città di Tradate è attrezzata con tutti i servizi essenziali pubblici, Amministrativi terziari e commerciali compreso Ospedale.

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

Lo scrivente, autorizzato dal custode giudiziario GIVG, previ contatti telefonici, ha effettuato il sopralluogo in data 17 febbraio 2025 alla presenza del sig. [REDACTED], ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato



attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato completamente non utilizzato, libero da macchinari ed arredi, e nella disponibilità del sig. [REDACTED], ovvero della società esecutata.

- Motivo per il quale non è stata presentata alcuna istanza ad Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

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 alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31.10.2024 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:

Convenzione edilizia atto 26 giugno 2001 repertorio 2210/1141 dott. [REDACTED] trascritto a Varese il 7 luglio 2001 ai numeri 11614/7558

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 Giudiziale: iscritta a Varese in data 19 luglio 2012 ai numeri 12369/1831** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna in data 29 giugno 2012 repertorio n. 596 a favore di "[REDACTED]" con sede in Montebelluna codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Legnano per unità negoziale 2 (unità negoziale 1 a carico di [REDACTED] che tra l'altro riporta i mappali 5830 sub. 1, 6312, 6314, e mappale 7080 per la quota di un mezzo. Unità negoziale 3.
Importo capitale: € 746.353,27
Importo complessivo: € 930.000,00
Interessi: € 83.646,73
Spese: € 100.000,00
Tasso interesse annuo: non indicato
A margine della nota sono presenti annotazioni riferite ai mappali indicati ed al legale che assiste la banca.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**
Iscritta a Varese in data 18 dicembre 2009 ai numeri 23257/5312



atto del 15 dicembre 2009 repertorio 55636/4905 a rogito del notaio dott. Roberto Zaffaroni di Como a favore di "██████████" con sede in Parma codice fiscale ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente mappale 5830 sub. 1, sull'area mappale 5830 e sull'altra unità mappale 5830 sub. 2.

Terzo datore di ipoteca ██████████ con sede in Appiano Gentile;

Debitore non datore ██████████. con sede in Appiano Gentile codice fiscale ██████████

Importo capitale € 1.500.000,00

Importo complessivo € 2.250.000,00

Tasso interesse annuo 2,716%

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 dicembre 2012 repertorio n. 649/12 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 18 gennaio 2013 ai numeri 738/510** promosso da "██████████" con sede in Appiano Gentile codice fiscale ██████████ e da ██████████ nata ad Appiano Gentile il 27 luglio 1959 codice fiscale ██████████ e ██████████ nato a Milano il 20 aprile 1959 codice fiscale ██████████ contro ██████████ con sede in Legnano, gravante sulla piena proprietà dell'unità 5830 sub. 1, correttamente identificata. Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 10.282,22 come riportato nel quadro D della nota di trascrizione.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 dicembre 2012 repertorio n. 650/12 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 18 gennaio 2013 ai numeri 739/511** promosso da "██████████" con sede in Appiano Gentile codice fiscale ██████████ contro ██████████ con sede in Legnano, gravante sulla piena proprietà dell'unità 5830 sub. 1, correttamente identificata. Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 8.870,70, come riportato nel quadro D della nota di trascrizione.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 30 maggio 2013 repertorio n. 1792 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 12 luglio 2013 ai numeri 10373/7265** promosso da "██████████" con sede in Parma codice fiscale ██████████ contro ██████████ con sede in Legnano, gravante sulla piena proprietà delle



unità 5830 sub. 1, 5830 sub. 2, e sul mappale 5830 di Catasto Terreni, correttamente identificati.

Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato elezione di domicilio della procedente presso [REDACTED].

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 3 luglio 2024 repertorio n. 2267 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 6 agosto 2024 ai numeri 16208/11952** promosso da "[REDACTED]" con sede in Napoli codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Legnano, gravante tra l'altro, sulla piena proprietà dell'unità 5830 sub. 1 e delle particelle 6312, 6314, 6316, 7081 correttamente identificati. Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 1.515.368,94 come riportato nel quadro D della nota di trascrizione.

Altre trascrizioni:

Decreto di confisca equivalente per atto in data 29 ottobre 2018 repertorio n. 148/2017 **trascritto a Varese il 14 novembre 2018 ai numeri 21561/15305** della Procura Generale Rep. Presso la Corte d'Appello di Milano a favore [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] **che non riguarda i beni immobili oggetto di questa perizia**, formalità per la quale è stata presentata rettifica trascritta a Varese in data 28 novembre 2018 ai numeri 22561/15967 relativa al luogo di nascita del sig. [REDACTED]

Atto in data 26 giugno 2001 repertorio n. 2210/1141 del dott. [REDACTED], **trascritto a Varese il 7 luglio 2001 ai numeri 11614/7558** per convenzione edilizia con il comune di Tradate. Nel quadro D della nota di trascrizione è tra l'altro scritto quanto segue. Il comune in attuazione della deliberazione di assemblea consortile n. 48 del 29 dicembre 1990 ha concesso alla Società [REDACTED] l'uso dell'area di sua proprietà avente una superficie reale di metri quadrati 1.863,23 ed originariamente individuata in catasto terreni censuario di Abbiate Guazzone con il mappale 5837 avente una superficie catastale di metri quadrati 1.839. Il comune di Tradate ha concesso alla società [REDACTED] l'uso dell'area di proprietà di quest'ultima nel rispetto delle prescrizioni ed obbligazioni contenute nella convenzione sottoscritta tra le parti in data 22 febbraio 1990, avente una superficie reale di mq 101,22 ed individuata nel catasto terreni con il mappale 6316.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: si allegano le note di trascrizione delle formalità sopra descritte)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001



Spese scadute:

Immobile che non è parte di un condominio, pertanto senza spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobile che non è parte di un condominio, pertanto senza spese condominiali.

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 alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla data del 4 marzo 2025 per nominativi ed si riporta quanto segue.

6.1. Attuali proprietari:

Il mappale 5830 sul quale è stato costruito il fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte, è derivato dalla fusione per soppressione delle seguenti particelle 5830, 5831, 5834, 5833, 5837, 5836, 4679, 4678, le quali sono state così acquistate dalla società [REDACTED]

- Originaria proprietà [REDACTED] la quale con atto di trasformazione di società in data 22 settembre 2022 repertorio 34630/24622 del dott. [REDACTED] trascritto a Varese il 5 ottobre 2022 ai numeri 21091/14876 ha assunto l'identificativo [REDACTED], sempre con sede in Legnano.

Acquisti dell'area di [REDACTED]

- La piena proprietà delle particelle 5831 e 5834 acquistata da [REDACTED] con atto in data 11 settembre 1991 repertorio 70723 del Notaio dott. [REDACTED] trascritto a Varese in data 5 ottobre 1991 ai numeri 12307/8829.
- La piena proprietà delle particelle 5830 e 5833 acquistata da [REDACTED] con atto in data 11 settembre 1991 repertorio n. 70722 del dott. [REDACTED] trascritto a Varese in data in data 5 ottobre 1991 ai numeri 12306/8828.
- La piena proprietà della quota di 2/4 della particella di terreno mappale 4679 acquistata da [REDACTED] nato a Tradate il 24 ottobre 1930 proprietario della quota di 1/8, [REDACTED] nata a Tradate il 25 novembre 1936 proprietaria della quota di 3/8, con atto in data 18 marzo 1991 repertorio n. 69672 del dott. [REDACTED] trascritto a Varese il 22 marzo 1991 ai numeri 4352/3237,
- La piena proprietà della particella di terreno mappale 4678 acquistata da



██████████ con atto in data 22 febbraio 1990 repertorio n. 67361 del dott. ██████████ trascritto a Varese in data 24 marzo 1990 ai numeri 4295/3174.

- La piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ della particella di terreno mappale 4679 acquistata da ██████████ nata a Tradate il 21 marzo 1933 con atto in data 23 febbraio 1990 repertorio n. 67369 del dott. ██████████ trascritto a Varese il 9 marzo 1990 ai numeri 3423/2582,
- La piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ della particella di terreno mappale 4679 acquistata da ██████████ nato a Tradate il 26 gennaio 1935 con atto in data 23 febbraio 1990 repertorio 67370 del dott. ██████████ trascritto a Varese il 9 marzo 1990 ai numeri 3424/2583.
- La piena proprietà delle particelle di terreno mappali 6312 e 6314 acquistata dal ██████████ con atto in data 26 giugno 2001 repertorio 2210/1141 del dott. ██████████ trascritto a Varese il 7 luglio 2001 ai numeri 11615/7559.
- Mappale 7080. La piena proprietà dei mappali 4476, 4478 e 508 è stata acquistata da ██████████ nato a Tradate il 22 agosto 1957 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nata a Tradate il 1° marzo 1960 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nato a Tradate il 20 aprile 1968 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nato a Tradate il 22 marzo 1964 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nata a Tradate il 14 agosto 1956 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nato a Tradate il 2 aprile 1966 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nata a Tradate il 7 maggio 1962 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nato a Tradate il 18 settembre 1968 per i diritti pari a $\frac{1}{16}$, ██████████ nata a Milano il 13 maggio 1927 per i diritti pari a $\frac{8}{16}$, con atto in data 10 luglio 1998 repertorio 127207 del dott. ██████████ trascritto a Varese il 4 agosto 1998 ai numeri 10936/7159.

(all. D: si allegano note di trascrizione dei sopra indicati titoli)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Acquisti della proprietà degli immobili tutti antecedenti il ventennio.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Tradate in data 4 marzo 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato nel quale è posta l'unità oggetto di questa perizia, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli.

- Concessione Edilizia n. 162/90 rilasciata in data 17 ottobre 1990, nella quale è prescritto Inizio lavori entro il 17 ottobre 1991 e fine lavori entro il 17 ottobre 1993. Non risulta dagli atti la dichiarazione di fine lavori. A seguito richiesta di proroga per ultimazione dei lavori inoltrata in data 9 ottobre



1993, su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia del 8 novembre 1993, il Commissario Straordinario non concede la proroga in quanto sono in corso provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge 47/85 per abusi edilizi. (La pratica è stata poi sanata con il Condono Edilizio di cui alla legge 47/85 Prot. 4132 Pratica n. 1070 nel seguito riportata).

- Pratica Edilizia 176/92. Istanza di modifica della recinzione della proprietà lungo il lato Nord (via Monte San Michele) e formazione di nuovo accesso carraio lungo il lato Ovest: risposta Diniego da parte del comune di Tradate. (La pratica è stata poi sanata con il Condono Edilizio di cui alla legge 47/85 Pratica n. 1070 nel seguito riportata).
- Pratica edilizia n. 261/92. Istanza di costruzione di Cabina elettrica e pesa inoltrata in data 13 maggio 1992. Autorizzazione Edilizia n. 261/92 rilasciata in data 19 ottobre 1992.
- Pratica Edilizia 612/95 D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 621/95 del 29 dicembre 1995 presentata per la formazione di pensiline aventi sbalzo di cm 100 da porre in corrispondenza degli accessi al capannone.
- Denuncia di Inizio Attività in data 24 ottobre 1997 Pratica Edilizia 487/97 per la posa di recinzione
- Pratica Edilizia 262/98 presentata in data 26 maggio 1998 per formazione locale per generatore calore. La pratica edilizia non ha avuto evasione. Con lettera del 2 luglio 1998 il comune di Tradate chiedeva, per dar corso alla pratica di integrarla con: Parere A.S.L., Nulla Osta Vigili del Fuoco, Nuova Convenzione, Nominativo e firma Direttore Lavori, Nominativo e firma Esecutore lavori. Veniva integrato il solo parere A.S.L. in data 5 agosto 1998. Con nuova lettera il Comune segnalava che la precedente richiesta di integrazione era rimasta inevasa e concedeva termine di 30 giorni per l'espletamento di quanto richiesto in difetto considerando la pratica non assentibile e da archiviare. Nulla risulta essere stato integrato. E la pratica non è stata evasa. Nel corso del rilievo è risultato che detto corpo di fabbrica è stato comunque realizzato sul fronte Ovest.

Condono Edilizio n. 1070 Prot. 4132 del 20 settembre 1995.

A seguito di istanza il comune di Tradate ha rilasciato Concessione in Sanatoria n. 1070 Prot. n. 4132 del 20 settembre 1995 e Condono per le seguenti opere: Costruzione recinzione, Locale centrale termica e compressori, Modifiche Interne, Ampliamento capannone. In forza del suddetto provvedimento risultano pertanto sanate definitivamente le Pratiche Edilizie n. 162/90 e n. 176/92 oltre alla costruzione del corpo con il locale centrale termica ed il locale compressori, del quale non è stata rilevata alcuna pratica edilizia specifica.

A seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria per le opere abusivamente realizzate, il comune di Tradate ne segnalava la circostanza in data 23 maggio 1996 alla Procura della Repubblica di Varese con riferimento ai precedenti ed alle ordinanze di sospensioni lavori corrispondenti, precisando che erano state versate dalla [REDACTED] in data 15/12/1994 le seguenti cifre: a titolo di oblazione Lire 8.617.080 e a titolo di oneri di urbanizzazione Lire 1.426.000.

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, Concessione 162/1990, Concessione 176/92, Autorizzazione Edilizia 261/92, D.I.A. 612/95, D.I.A. 487/97, Pratica Edilizia 262/98, Concessione in sanatoria 1070 Prot. 4132 del 20 settembre 1995)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17 febbraio 2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, rilevato peraltro che non vi è titolo edilizio per la costruzione dell'accessorio per il generatore di calore e un ulteriore corpo in facciata sud costituito da tre semplici setti verticali a formazione di due ambiti ad uso ripostiglio privi di copertura. Poiché gli stessi insistono su area ora comune, con riferimento all'articolo 934 del codice civile, la richiesta per eventuali sanatorie non compete solo a [REDACTED] o suo avente causa, ma anche alla proprietà dell'unità mappale 5830 sub. 2, [REDACTED].

Il capannone, nella sua conformazione planimetrica perimetrale e distributiva interna, tanto per la zona prettamente produttiva (laboratorio e magazzino) quanto alla zona terziaria (uffici, sala prove, servizi) così come per il piccolo corpo aggiunto in facciata ovest corrispondente a centrale termica e compressori risultano conformemente rappresentati nella planimetria catastale. Viceversa non sono riportati nella planimetria:

- la cabina elettrica edificata a confine sud in fregio a via Como di dimensioni planimetriche metri 9,50 x 3,90;
- un corpo aggiunto in facciata ovest di dimensioni planimetriche metri 5,50 x 5,90 ubicato a distanza di metri 10,20 dallo spigolo sud ovest adibito a locale generatore di calore;
- un ulteriore corpo aggiunto in facciata sud di dimensioni planimetriche di metri 2,80 x 6,40 costituito da tre semplici setti verticali a formazione di due ambiti ad uso ripostiglio privi di copertura.

La presentazione di nuova planimetria catastale completa anche di questi accessori esterni, è subordinata ad approvazione di Tipo Mappale, precisato che l'area sulla quale gli stessi insistono è comune con le due unità nello stabile, di cui una ora, mappale 5830 sub. 2, è intestata a [REDACTED]. Per cui la relativa documentazione dovrà essere sottoscritta dalla proprietà delle due unità previa attribuzione delle quote di compartecipazione al momento non esistenti. Così come dovranno essere intestate le nuove planimetrie di tali accessori. Pur nell'incertezza sulla possibilità della presentazione di tali adempimenti urbanistici e catastali, si ipotizza spesa, compresi diritti d'ufficio ed accessori come segue (pratica che dovrà anche essere sottoposta a parere preventivo dei Vigili del Fuoco ed ASL).

Per sanatoria edilizia	€ 1.032,00
Oneri di urbanizzazione (€ 22,15 + € 7,48 + € 7,62) x 2 x m ² 32,45	€ 2.417,52
Diritti di segreteria	€ 200,00
Compenso per il tecnico con accessori	€ 3.843,00
Tipo mappale per inserimento in mappa cabina Enel e accessorio	€ 2.562,00
Planimetria catastale	€ 1.024,80
Diritti Catasto e Catasto Fabbricati	€ <u>222,00</u>
Sommano	€ 11.301,32



Per arrotondamento e compresi eventuali imprevisti € 11.500,00

Secondo il vigente piano di Governo del Territorio del comune di Tradate, il mappale 5830 è posto in zona Ambiti produttivi artigianali e industriali.

Il mappale 6312 è posto in parte in Ambiti produttivi artigianali e industriali e parte in area non facente parte del patrimonio disponibile del comune ancorché destinata a strada di via Como all'interno del T.U.C. – Tessuto Urbano Consolidato. I mappali 6314 e 6316 sono posti in Area non facente parte del patrimonio disponibile del comune ancorché destinata a strada di via Como all'interno del T.U.C. – Tessuto Urbano Consolidato. Il mappale 7080 è posto Parte in Ambiti produttivi artigianali e industriali e parte in area non facente parte del patrimonio disponibile del comune ancorché destinata a strada di Via Monte San Michele all'interno del T.U.C. – Tessuto Urbano Consolidato. Il mappale 7081 è posto in area non facente parte del patrimonio disponibile del comune ancorché destinata a strada di Via Monte San Michele all'interno della fascia di rispetto delle strade provinciali all'interno del centro abitato 7,5 metri.

(allegati sotto F: Certificato di destinazione urbanistica).

Descrizione: di cui al punto A

Bene immobile costituito da un capannone industriale composto da area produttiva e magazzino oltre accessori a piano terra e uffici sia a piano terra che al primo piano, il tutto ora dismesso dallo svolgimento di attività nel suo interno. Anche se in atti risulta ubicato in via Monte San Michele, di fatto gli accessi sono svolti da via Como n. 2, che è sul fronte opposto di via Monte San Michele e su strada privata in proprietà lungo il lato ovest che si distacca da via Monte San Michele. Nell'immobile vi è anche una unità abitativa intestata al Demanio dello Stato che non è oggetto di questa perizia. Completano l'insediamento un corpo esterno adibito a centrale termica e locale compressori, una cabina elettrica in fregio a via Como un corpo esterno con impianto per la produzione del calore e altro corpo privo di copertura realizzato in assenza di autorizzazione comunale.

L'epoca di edificazione risale alla prima metà degli anni novanta del secolo scorso e le sue caratteristiche strutturali corrispondono alla tipologia in quel tempo utilizzata di componenti prefabbricati costituiti da fondazioni dei pilastri a bicchiere in cemento armato prefabbricato, pilastri a sezione quadrata o rettangolare in cemento armato prefabbricato, travi perimetrali e di spina in cemento armato prefabbricato, capriate in cemento armato prefabbricato, coppelle di copertura in cemento armato prefabbricato, pannelli di tamponamento esterno ad andamento orizzontale. Il capannone è costruito su tre campate trasversali di ampia luce due delle quali (con soli pilastri centrali senza murature) occupano il laboratorio produttivo e la terza, definita da muratura il magazzino. Il capannone ha finiture tipiche degli edifici industriali della stessa tipologia: strutture a vista in cemento armato prefabbricato, pavimentazione industriale ad alta resistenza in calcestruzzo addizionato e spolverato al quarzo liscio a macchina e ripartito a



quadrotti con giunti di dilatazione; finestratura perimetrale continua a nastro nella parte alta tra i pannelli prefabbricati con inserimento di elementi apribili ad alette; lucernari in ondolux inseriti longitudinalmente tra le coppelle; portoni di accesso in struttura di ferro e pannellatura in pvc apribili a scorrere con inserite porte pedonali.

Gli uffici, riconoscibili dall'esterno con pannellatura di tamponamento a vista finita in ghiaietto e dalle finestrature a nastro in alluminio sono di buona categoria, pavimentazione del porticato di ingresso in lastre di marmo rosso venato grigio con cornice in pietra grigia; pavimento degli uffici in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni posate in diagonale, controsoffittatura e risolto sui voltini in doghe di alluminio; portoncino di primo ingresso, vetrina perimetrale e impennate interne, serramenti perimetrali in alluminio anodizzato bronzo con vetrocamere; divisori in tavolati intonacati a civile a piano terra in pareti mobili a vetri con inserite tapparelle ad alette; porte interne in laminato verde per gli uffici e grigio per i servizi al piano terra bianco al primo piano; pavimento e rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari in ceramica; scala di accesso al primo piano in marmo rosso venato grigio lucidato; parapetto in acciaio.

L'immobile durante il suo utilizzo era dotato di tutti gli impianti: elettrici, idro-sanitari, riscaldamento, fognatura per il regolare funzionamento tanto del reparto produttivo quanto quello della zona uffici e servizi. Impianti però da oltre un decennio in disuso per i quali sono necessari interventi per la verifica della loro sicurezza e per il corretto funzionamento, ovvero per l'adeguamento o la sostituzione, ed il rispetto delle vigenti normative.

Finiture esterne. Le facciate del capannone sono in pannelli prefabbricati in cemento armato lisci posati in orizzontale, quelle della zona uffici si distinguono per la rifinitura superficiale in ghiaietto; le finestrature sono a nastro di tipo u-glass per la zona produttiva in alluminio per la zona uffici. Il terreno pertinenziale, peraltro comune sia al capannone sub. 1 che all'appartamento sub. 2 intestato al [REDACTED], pertanto non esclusivo dell'unità in oggetto, è in parte pavimentato in massetti di cemento prefabbricati autobloccanti ed in parte tenuto a prato o sterrato. Terreno recintato per i lati ovest, nord ed est, mentre il lato sud confina con il mappale 6861 di proprietà di terzi, senza la presenza di alcun divisorio ed al quale allo stato attuale si può accedere solo dal cancello su via Como che immette nel mappale 5830. Recinzione con pannelli in ferro zincato tipo Orsogrill, ad eccezione del lato Est verso la via Monte San Michele in rete metallica plastificata con siepe interna; i due cancelli sono in ferro zincato a pannelli o doghe trasversali automatizzati con telecomando a distanza.

Dimensioni

La superficie coperta del fabbricato principale è di m² 3.452,61 composta da un corpo di metri 60,90 x metri 55,90, oltre a sporgenza in corrispondenza degli uffici di metri 21,00 x metri 2,30.

Superficie che corrisponde alla seguente distribuzione interna: laboratorio m² 2.254,00 e magazzino m² 952,00 per una totale superficie produttiva di m² 3.206,00.

Uffici, servizi, sala prove e porticato di ingresso a piano terra m² 231,00; uffici e servizi al primo piano m² 135,00 per un totale di superficie terziaria di m² 366,00.



L'altezza utile del capannone è di metri 6,60 all'intradosso delle capriate; l'altezza netta degli uffici a piano terra è di metri 2,75 alla controsoffittatura e metri 3,20 nella zona servizi non controsoffittata; al primo piano l'altezza netta degli uffici è di metri 2,80 alla controsoffittatura.

Completano l'immobile:

- Un corpo esterno adibito a centrale termica e locale compressori delle dimensioni di metri 4,20 x metri 7,00 per una superficie coperta di m² 29,40 e altezza utile di metri 3,50;
- una cabina elettrica edificata a sud del capannone, a confine, in fregio alla via Como, di dimensioni in pianta di metri 9,50 x metri 3,90 per una superficie coperta di m² 37,05 ed altezza netta di metri 2,54;
- un corpo esterno, realizzato in assenza di autorizzazione comunale, realizzato per impianto per la produzione del calore delle dimensioni planimetriche di metri 5,50 x metri 5,90 per una superficie coperta di m² 32,40 ed altezza netta di metri 4,95;
- un ultimo corpo, realizzato in assenza di autorizzazione comunale, privo di copertura, costituito da due ambiti adibiti a deposito delle dimensioni in pianta di metri 2,80 x 4,60 per una superficie di m² 12,90 ed altezza dei setti murari di metri 3,00.

Precisato che la cabina elettrica, l'accessorio per la produzione calore non figurano rappresentati nella planimetria catastale, di rileva che l'area pertinenziale sulla quale insistono non è più di proprietà per l'intero di [REDACTED], in quanto nel fabbricato vi è anche l'unità mappale 5830 sub. 2 intestata al [REDACTED]. Al momento per le due unità non risultano attribuiti millesimi di competenza, per cui, al momento, solo come ipotesi, potrebbero essere considerate le quote di compartecipazione con riferimento alle rendite catastali, che costituiscono un dato certo riferibile al valore, sia pure in termini fiscali.

Unità 5830 sub. 1 Categoria D/1 Rendita € 27.392,87 per coefficiente rivalutativo 63 = € 1.725.750,80

Unità 5830 sub. 2 Categoria A/3 Rendita € 247,90 per coefficiente rivalutativo 126 = € 31.235,40.

Valore fiscale complessivo: € 1.275.750,80 + € 31.235,40 = € 1.306.986,20.

L'incidenza percentuale del reddito catastale dell'unità sub. 1 è pari a 976,101/1000 e dell'unità sub. 2 è pari a 23,899/1000.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di design all'epoca di buona qualità.

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.



Plafoni (componente edilizia):	Struttura di cemento armato
Pareti (interne):	Della parte uffici tavolati intonacati e tinteggiati
Rivestimento (componente edilizia):	Dei servizi: in ceramica condizione: normali
Pavim. Interna	Del capannone pavimentazione industriale degli uffici in ceramica Condizioni: normali
Infissi esterni:	Del capannone: finestratura a nastro degli uffici in alluminio condizioni: normali
Infissi interni:	Degli uffici: legno laminato condizioni: normali
Porte di primo ingresso:	Del capannone: portoni in ferro condizioni: normali
Impianti: Elettrico (impianto):	Esistente per lo svolgimento dell'originaria attività condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	Esistente per lo svolgimento dell'originaria attività
Aria/Condizionata (impianto):	Non esistente
Acqua calda sanitaria (impianto):	Allo stato attuale non esistente Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	Non utilizzato da oltre un decennio condizioni: da revisionare Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	
Citofono (impianto):	Non presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Del capannone: pannelli prefabbricati in cemento armato.
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Area esterna in parte a prato e in parte in blocchi di cemento
Portone di ingresso:	Metallo condizioni: normali
Portineria	Non Presente



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: In disuso da oltre un decennio

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: Normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Capannone	Sup. lorda di pavimento	3.206,00	100%	3.206,00
Uffici	Sup lorda di pavimento	366,00	100%	366,00
Centrale termica	Sup. lorda di pavimento	29,40	100%	29,40
TOTALE		3601,40		3.601,40

Particelle di terreno della superficie complessiva di m² 597.

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 Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024 – Camera di Commercio
 - Da ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultate proposte di vendita di immobili industriali in Tradate al prezzo richiesto di circa € 700,00 a m².

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 di € 700,00 a m² per il capannone € 1.100,00 a m² per gli uffici, € 500,00 a m² per la centrale termica e la cabina per impianto produzione calore, € 18.500,00 a corpo per la cabina elettrica ed € 20,00 a m² per le particelle di terreno esterne.

Valore che tiene conto del fatto che trattasi di unità non più operativa da oltre un decennio, pertanto con la necessità per un successivo utilizzo di tutti gli interventi necessari sia al fabbricato e finiture che agli impianti per renderla utilizzabile. Nel vano per centrale termica non è stata rilevata la presenza di impianti. Per gli impianti ancora esistenti, qualora non sia possibile dichiarare la rispondenza, si renderà necessario il loro rifacimento. Per le verifiche, manutenzioni, eventuali rifacimenti degli impianti, si attribuisce in generale minor valore del 7%.

Valori che comprendono anche la quota di compartecipazione nell'area esterna.

Precisato che all'interno della recinzione dell'intera area nel contorno del fabbricato vi è il mappale 6861 il quale con l'atto in data 2 maggio 2024 repertorio n. 69914/35591 del dott. [REDACTED], trascritto a Varese il 3 maggio 2024 ai numeri 8565/6313 è di proprietà di terzi. Allo stato attuale l'unica possibilità di accesso allo stesso è costituita da cancello su via Como che immette nel



mappale 5830, per cui transitando sullo stesso. Nell'atto di compravendita al riguardo delle modalità di accesso è scritto quanto segue; Accesso: si ha da via Como, che corre sul lato sud-est, che non risulta tracciata nella vigente mappa di Catasto Terreni ed occupa anche il mappale 6363 di proprietà comunale. Motivo per il quale non si ritiene che non vi sia la necessità di costituire la servitù sul mappale 5830 per l'accesso a detto mappale 6861 come da dichiarazione dell'attuale proprietà.

Si rileva inoltre che nel decreto di trasferimento dovrà essere riportata l'intera quota del mappale 5830 sub. 1, mentre per quanto riguarda la cabina Enel e l'accessorio per impianto di produzione di calore, che come l'area di pertinenza non sono più di proprietà per l'intero di [REDACTED], dovrà essere trasferita la quota di compartecipazione al momento sconosciuta.

Il valore attribuito è pertanto da intendersi per la quota che sarà attribuita, anche previ necessari contatti ed accordi con il [REDACTED] per la sottoscrizione degli inerenti documenti.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	3.206,00	€ 700,00	€ 2.244.200,00
Uffici	366,00	1.100,00	402.600,00
Centrale termica	29,40	500,00	14.700,00
Cabina elettrica e setti verticali	Dedotta pertinenza Enel	A corpo	18.500,00
Cabina per impianto di produzione del calore	32,40	500,00	16.200,00
Particelle di terreno	597	20,00	12.000,00
TOTALE			€ 2.708.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.708.200,00
Valore corpo	€ 2.708.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.708.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.708.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone uffici e altro		€ 2.708.200,00	€ 2.708.200,00

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 e per gli impianti + 7% per gli impianti

- € 324.984,00

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:

- € 11.500,00

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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 2.371.716,00

Arrot. € 2.370.000,00

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 0,00%, pertanto:

€ 0,00

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

€ 2.370.000,00

Il valore della cabina elettrica è stato stimato in € 18.500,00 e dell'accessorio per impianto produzione di calore in € 16.200,00 per totali € 34.700,00, dai quali deve essere detratto il minor valore del 12% e le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale stimate in € 11.500,00. Risulta l'evidenza che non essendo ora più di intera proprietà dell'esecutata, la vendita per tali accessori dovrà essere effettuata pro-quota, allo stato attuale non conosciuta.

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.

Nel seguito mappa con schematica rappresentazione grafica del locale per impianto per la produzione di calore e cabina elettrica e dodici fotografie di esterni e di interni dell'unità.

Con osservanza

Varese, 11 giugno 2025

L'Esperto nominato
geom. Giuseppe Francesco Ribera



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati dal 6 luglio 1995, visure catastali, estratto di mappa

Allegato B: Verbale di sopralluogo

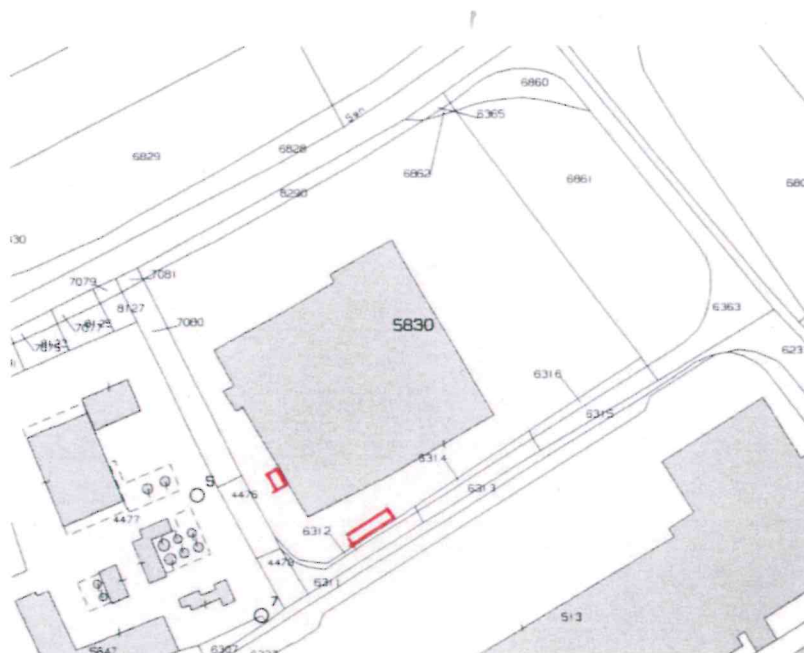
Allegato C: note di trascrizione delle formalità pregiudizievoli

Allegato D: note di trascrizione dei titoli di provenienza

Allegato E istanza accesso atti edilizi, Concessione 162/1990, Concessione 176/92, Autorizzazione Edilizia 261/92, D.I.A. 612/95, Pratica Edilizia 262/98, Concessione in sanatoria 1070 Prot. 4132 del 20 settembre 1995

Allegato F Certificato di destinazione urbanistica.

Schematica rappresentazione in mappa con figure rosse del corpo per generatore di calore ubicato in posizione adiacente al laboratorio industriale e della cabina elettrica posta a margine di via Como, accessori che insistono sul mappale 5830.



Invio perizia alle parti