

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARI

promossa da:

[REDAZIONE]

contro:

[REDAZIONE]

Con l'intervento di

[REDAZIONE]

N° Gen. Rep.

20/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. GIACOMO PURICELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE DI TRE DISTINTI GRUPPI DI IMMOBILI PER I QUALI SI
PROCEDE ALLA REDAZIONE DI TRE PERIZIE CON LA FORMAZIONE DI TRE LOTTI
DI VENDITA DESCRITTI IN TRE DIVERSI FASCICOLI PRECISAMENTE

PRIMO FASCICOLO

LOTTO 1) PRIMA PERIZIA – NEGOZIO IN MESENZANA

SECONDO FASCICOLO

LOTTO 2) SECONDA PERIZIA - FABBRICATO E TERRENI DI VARIA CULTURA IN
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA SEZIONE CENSUARIA BOSCO VALTRAVAGLIA

TERZO FASCICOLO

LOTTO 3) TERZA PERIZIA - TERRENO A BOSCO IN CUGLIATE FABIASCO SEZIONE
CENSUARIA FABIASCO

PRIMO FASCICOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Negozio in Mesenzana mappale 727 sub. 531

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Francesco Ribera

Email: info@studioribera.it

Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



NDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozio [C1]

Dati Catastali: foglio 2, particella 727, sub 531

2. Possesso

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo nella disponibilità dell'esecut

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Provinciale 1/E – Mesenzana - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Provinciale 1/E – Mesenzana – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Mesenzana
Lotto 001
 via Provinciale 1/E – Mesenzana- 21030

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 commerciale posta al piano terra con piccolo spazio esclusivo, sita nel complesso edilizio denominato   luogo di intenso traffico automobilistico verso Luino.

Identificativo corpo: A.

Negozio[C/1] sito in via Provinciale 1/E – Mesenzana - 21030

Unità immobiliare posta al piano terra posta, composta da un vano con antistante spazio esclusivo.

Quota e tipologia del diritto:

 titolare del diritto di proprietà per l'intero Codice Fiscale 

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di 

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

 - Proprietà per 1/1 acquistato con denaro proprio e con consenso e a moglie  in quanto in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Descrizione:

Comune di Mesenzana

Negozio: Foglio 2, Mappale 727, sub 531, Categoria C/1, - classe 8, consistenza m² 18 – superficie catastale totale 19 m², - rendita € 296,55 – via Provinciale n. 1/E piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0448540 in atti dal 14/10/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 229402.1/2011)
- Variazione del 09/11/2006 Pratica n. VA0252327 in atti dal 09/11/2006. Divisione – Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione – Variazione di toponomastica (n. 18114.1/2006)

Planimetria catastale presentata in data 9 novembre 2006 della quale è stata acquisita copia.



Elaborato planimetrico riporta le seguenti comunioni:

mappale 727 sub. 501: Locali contatori, locali caldaia, bagni, vani scala, camminamenti coperti e scoperti, ascensori, area a verde
 mappale 727 sub. 502: Camminamento coperto e scoperto
 mappale 727 sub. 503: Camminamento coperto e scoperto
 mappale 727 sub. 510: area di manovra

Unità immobiliare posta in fabbricato descritto anche a Catasto Terreni con il mappale 727 Ente Urbano della superficie di m² 5.834.

Competenza riportata in atto di acquisto di 5,99/1000 sulle parti comuni del fabbricato.

Coerenze come da scheda ed elaborato planimetrico:

mappali 727 sub. 501, sub. 506, sub. 530.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (04.04.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/11/2006 presentata per la dichiarazione della stessa.

Le tabelle allegate al Regolamento di Condominio riportano i seguenti millesimi sulle parti comuni condominiali: Tabella A 5,951; Tabella B 5,951; Tabella C1 8,276; Tabella C2 7,913; Tabella D 7,386; Tabelle E – F – G – H – I nessuna compartecipazione.

(All. 1 A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/11/2006 estratta dallo scrivente in data 27.02.2025, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, visure catastali, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Mesenzana ma posta in fregio alla strada statale n. 394 che porta verso Luino, con la presenza di molti immobili di natura commerciale e terziaria realizzati negli ultimi decenni.

Area urbanistica:

A intenso traffico con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie che collegano Luino con Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 4 aprile 2025 con il custode



giudiziario a seguito di contatti dallo stesso tenuti con l'esecutato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente 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 non utilizzato ma nella disponibilità del si [REDACTED]

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Varese, con richiesta in data 12 marzo 2025 e accesso all'ufficio in data 27 marzo 2025, non sono risultati contratti di locazione registrati presso l'ufficio territoriale di Varese.

(all.1 B: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta dell'ufficio)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia stipulata con atto in data 27 settembre 2002 repertorio n. 76573/11946 della dott. [REDACTED] **trascritto a**

ai numeri 2142 14 2 f v r l

contr [REDACTED]

er i mappali in Mesenzana 715, 717, 3398 e 727.

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 9 gennaio 2025 ai numeri 297/40** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 24 ottobre 2023 repertorio n. 755, a favore di "[REDACTED]" con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266 a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà dell'intero oltre ad altri immobili posti nei comuni di Montegrino Valtravaglia e Cugliate Fabiasco, correttamente identificato.

Importo capitale: € 91.688,57

Importo complessivo: € 97.000,00

Interessi: € - -

Spese: € 5.311,43

Tasso interesse annuo: - -

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni. Con



riferimento agli immobili di cui alla sezione B si procede ad iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo n. 755/2023, emesso in data 24.10.2023 dal Tribunale di Varese, reso esecutivo in data 05.07.2024 n. cron. 3810/2024, con il quale veniva ingiunto a [REDACTED] (CF [REDACTED]) di pagare in favore di Organa SPV s.r.l. (CF 05277610266) la somma di Euro 91.688,57 oltre interessi come da domanda nonché le spese della procedura (liquidate in Euro 406,50 per spese – Euro 2.200,00 per compenso, oltre rimborso spese generali nella misura del 15% IVA e C.P.A, come per legge) Si iscrive per l'importo complessivo di Euro 97.000,00 (di cui Euro 91.688,57 per capitale ed Euro 5.311,43 per spese).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16 gennaio 2025 repertorio 119 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 febbraio 2025 ai numeri 1939/1410** promosso da "[REDACTED]" con sede in Conegliano TV c.f. [REDACTED] contro l'esecutato si [REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/1 e mmo e n oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la complessiva somma di euro 95.627,91 oltre interessi e spese come riportato nel titolo stesso.

Nel quadro D della nota è riportata annotazione al riguardo di particelle in Montegrino Valtravaglia.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 1 C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 27 febbraio 2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha chiesto in data 29 aprile 2025 all'amministratore del [REDACTED] geometra [REDACTED] la posizione del sig. [REDACTED] ricevendo in data 30 aprile 2025 la seguente risposta:

comunico che le spese condominiali ordinarie di competenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] ammontano ad € 1.752,73 a saldo:

Ad € 209,19 da bilancio preventivo gestione 24/25

Ad € 460,20 spese straordinarie non versate

Per un importo complessivo a debito pari ad € 2.422,19.

Le spese condominiali ordinarie medie ammontano ad € 200/220

Non sono state deliberate opere straordinarie

Vi sono condomini morosi.

Con ulteriore nota in data 16 maggio 2025 è stata comunicata la convocazione



di assemblea in data 28 maggio 2025 per discutere la disamina del preventivo Ing. [REDACTED] ed approvazione incarico professionale con relativo riparto, per redazione pratica inerente certificazione impianto trattamento aria. La quota di competenza dell'unità del sig. [REDACTED] per tale attività è stata indicata nella somma di € 36,93.

(all. 1 D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio, convocazione di assemblea in data 28 maggio 2025))

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non rilevato dagli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27 febbraio 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] con sede in Luino, con atto in data 6 settembre 2007 reperibile al numero 20 del dott. [REDACTED], registrato a Gavirate il 10 settembre 2007 al numero 3967 serie 1T, **trascritto a Varese il giorno 11 settembre 2007 ai numeri 21633/12961.**

In atto si legge quanto segue: "La società [REDACTED] vende la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in comune di Mesenzana facenti parte del complesso edilizio avente accesso dalla via Molino d'Anna 1/A-B-C-D-E, descritto in premessa e precisamente dell'antistante corpo di fabbrica commerciale/residenziale, - unità immobiliare ad uso commerciale costituita da ampio negozio ed annessa porzione di area in proprietà esclusiva al piano terra, censita al Catasto Fabbricati al mappale 727 sub. 531. Comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni in uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio pari a millesimi 5,99 delle tabelle A e B. Articolo 9 – Regolamento di condominio/patti speciali. A) La parte acquirente si impegna ad osservare



le norme del regolamento di condominio dello stabile, anche quali vere e proprie servitù afficienti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono ed in particolare, quanto previsto dall'Art. 23 – Norme transitorie del citato regolamento che attribuisce alla società costruttrice la facoltà di modificare le tabelle millesimali e gli articoli del Regolamento medesimo, alle condizioni ivi previste, per un periodo non superiore a 18 (diciotto) mesi dalla stipula del primo atto di vendita (avvenuta in data 6 dicembre 2006).

B) L'odierna parte acquirente dichiara di essere edotta dei patti e delle condizioni contenuti nella convenzione per il piano di Recupero "Molino d'Anna" stipulata dalla parte venditrice con il comune di Mesenzana con atto ricevuto dal citato notaio Pisciotta il 27 settembre 2002, repertorio n. 76573/11946, citato in premessa, impegnandosi per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo ad osservarli e farli osservare;

C) La parte venditrice come sopra rappresentata, si obbliga a proprie cure e spese. Per sé e/o per terzi obbligati, nei tempi tecnici più brevi possibili: - all'esecuzione di tutte le opere di finitura e completamento delle parti comuni dell'intero complesso in oggetto, con particolare riferimento alla sistemazione della facciata e della pavimentazione esterna ed alla posa dell'illuminazione; - a provvedere all'espletamento di tutte le pratiche e formalità necessarie all'ottenimento della "agibilità" del fabbricato a parte del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di contratto, impegnandosi altresì a comprovarne l'ottenimento mediante consegna di copia del relativo provvedimento, ovvero di attestazione che certifichi l'agibilità per formazione del silenzio/assenso ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425;

D) La parte acquirente conferisce procura speciale alla società venditrice affinché la stessa, a mezzo del suo rappresentante pro tempore e/o persona dallo stesso incaricata, abbia in nome e per conto di essa parte, le necessarie facoltà per formalizzare e sottoscrivere ogni atto ed adempimento che si rendesse necessario ai fini: - di regolare i rapporti con l'Amministrazione del Comune di Mesenzana, nonché con gli enti erogatori di pubblici servizi, al fine di conseguire l'agibilità e tutto quanto si renda necessario per una perfetta utilizzazione del complesso di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di contratto; - dell'ottenimento di tutte le certificazioni relative all'intero fabbricato, quali l'agibilità, prevenzione incendi, collaudi cementi armati e tutto ciò che è necessario ai fini del pieno godimento del fabbricato; - intervenire all'atto di concessione di servitù inamovibile per l'impianto e l'esercizio di cabina elettrica, che dovrà essere stipulato con l'ENEL Distribuzione spa al fine di permettere l'installazione e l'esercizio delle apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale identificato con il mappale 727 sub. 577 e la conseguente servitù di passo pedonale e carraio necessaria a raggiungere la cabina stessa.

E) La società venditrice, come sopra intervenuta e rappresentata, si riserva per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, il diritto di passo pedonale, da esercitarsi sulla porzione di area adibita ad accesso del corpo di fabbrica abitativo retrostante la parte commerciale, identificata dal mappale 727 sub. 507 (B.C.N.C.) nonché il diritto di passo pedonale e carraio, da esercitarsi sull'intera area identificata dai mappali 727 sub. 509, e 727 sub. 510. La parte venditrice precisa, inoltre, che, a confine dell'area di cui al mappale 727 sub. 510 compresa tra i mappali 727 sub. 556 e 727 sub. 563, esiste un cancelletto in ferro attraverso il quale la pro-



prietà [redacted] gode, da sempre, di un diritto di transito pedonale che continuerà a sussistere. F) Il si [redacted] ichiara di avere contratto matrimonio con la signor [redacted] di essere con la stessa assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale dei beni, ma che comunque quanto oggetto del presente atto è da ritenersi bene personale in quanto acquistato con i proventi della vendita di bene personale fatto con atto a rogito notaio [redacted] in data 29 marzo 2006 numero 197345/12645 di repertorio e pertanto escluso dalla comunione legale dei beni, circostanze tutte che vengono confermate ed approvate dalla signor [redacted] he qui per accettazione sottoscrive.
Prezzo Convenuto . . .

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, sono riportati i patti sopra scritti.

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

(all. 1 E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

o

[redacted]
codice fiscale [redacted] dell'originario complesso poi oggetto di lavori edilizi dai quali è stata anche realizzata l'unità qui in oggetto, con atto in data 26 novembre 1997 repertorio n. 155642/6474 del dott. [redacted], **trascritto a Varese il 10 dicembre 1997 ai numeri 15423/10651.**

o

La socie [redacted] on atto in data 15 aprile 2 [redacted] Pisciotta **trascritto a Varese il 27 ma** [redacted] a ragione sociale nella [redacted]

(all. 1 F: nota di trascrizione dell'atto di acquisto estratta dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Mesenzana in data 8 aprile 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Accesso agli atti svolto in data 23 maggio 2025.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Originario fabbricato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967, per il quale successivamente sono risultate le seguenti pratiche edilizie:



- Denuncia di inizio Attività presentata in data 22 ottobre 2002 protocollo n. 4792 (ristrutturazione immobile a destinazione commerciale e residenziale);
- Denuncia di Inizio Attività in data 21 settembre 2005 protocollo 4058 (variante)

(allegati sotto 1 G: istanza accesso atti edilizi, D.I.A. 22 ottobre 2002; D.I.A. 21 settembre 2005 con parte del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (4 aprile 2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

E' risultata inoltre la regolarità catastale dell'unità.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, è ubicato in zona A – Centro storico e nuclei di antica formazione. Zona residenziale esistente di carattere storico, definita a partire dall'estensione del nucleo abitato originario esistente sul territorio comunale integrato con le parti di territorio che, per congruità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dall'articolo 6 comma 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e; comma 2.b, 2.c. Non sono consentite le destinazioni produttive, con l'eccezione per i laboratori artigianali le cui attività non determini inquinamento o molestia.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca, già di tipologia industriale, risalente presumibilmente ai primi decenni del '900.

Zona semicentrale di Mesenzana, in fregio alla strada statale che porta verso Luino da cui dista circa 5 chilometri, zona nella quale negli scorsi decenni sono stati realizzati numerosi fabbricati di tipologia terziaria, commerciale, artigianale di servizio e direzionale, ed anche residenziale, di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo curata, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Unità in fabbricato che secondo l'attuale identificazione catastale si eleva ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo quarto e quinto, che si compone di 168 unità immobiliari, compresi i beni comuni.

Unità posta all'interno del piano terra accessibile da lunghi corridoi che si dipartono dalle aree esterne comuni, delimitata per due lati da pareti in vetro. Pavimento in ceramica. Si compone di un unico vano, con area esclusiva di accesso, senza servizio igienico esclusivo.

Altezza interna metri 2,68.

Superficie lorda complessiva di circa 20 m².

Caratteristiche descrittive corpo A:

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



qualche anno fa con materiali e finiture di design e 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):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate oltre a due pareti in vetro.

Rivestimento

(componente edilizia): Non esistente

Pavim. Interna

Ceramica
Condizioni: normale

Infissi esterni:

tipologia: vetro
condizioni: buone

Infissi interni:

Non esistenti

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: vetro
condizioni: normali

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia.
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda

sanitaria (impianto): Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato
condizioni: normali
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non presente

TV:

Citofono (impianto):

Rivestimento facciata

fabbricato su strada

(componente edilizia): Rivestimento in pannelli con ghiaietto.
condizioni: buone

Atrio e parti comuni

condizioni: buone

(componente edilizia):

Portone di ingresso:

Entrata libera



Portineria Non presente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti normale
comuni:

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
Negozi	Sup. lorda di pavimento	20,00	100%	20,00
TOTALE		20,00		20,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al



fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Mesenzana;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024, ove sono riportati valori a m² per la vendita di immobili commerciali in Mesenzana minimo € 910,00 massimo € 1.200,00.
 - Da ricerche nel mercato immobiliare locale è risultata proposta di vendita di unità commerciale a piano terreno nello stabile al prezzo di circa € 850,00 a m² e di altra unità posta nelle immediate vicinanze al prezzo richiesto a m² di circa € 950,00.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, considerata anche la limitata superficie, di € 1.000,00 a m².



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò [C1]	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
TOTALE	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.000,00
Valore corpo	€ 20.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negoziò	20,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> 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:	- € 1.000,00
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:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 669,39
Come comunicate dall'Amministratore debito complessivo	



di € 2.422,19.

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 18.330,61

Arrot. € 18.500,00

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:

€ 00,00

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

€ 18.500,00

Nel seguito foto di esterni e parte comune del fabbricato e quattro dell'unità.

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

Con osservanza

Varese, 25 agosto 2025

L'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1 A ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/11/2006 estratta dallo scrivente in data 27.02.2025, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, visure catastali, estratto di mappa

Allegato 1 B Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta dell'ufficio

Allegato 1 C Ispezione all'Agenzia delle Entrate mediante servizio di consultazione telematico + note aggiornato alla data del 27 febbraio 2025

Allegato 1 D mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio, convocazione assemblea del 28 maggio 2025

Allegato 1 E copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato 1 F note di trascrizione dell'atto di acquisto estratta dallo scrivente

Allegato 1 G istanza accesso atti edilizi, D.I.A. 22 ottobre 2002; D.I.A. 21 settembre 2005 con parte del grafico di progetto

Invio perizia alle parti



