

TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA DI IMMOBILE

RG 253 / 2017

**Immobile in Gemonio (VA)
Via Giuseppe Verdi, 67
Fg. 7 – part. 2405 – sub 502
Fg. 7 – part. 4291**

LOTTO 2

Giudice: **Dr. Ssa FLAMINIA D'ANGELO**

Esperto Stimatore: **Arch. FRANCO SEGRE**

C.F.SGR FNC 65H29 F205G - P.I. 02430610127

N. 948 dell'Albo CTU del Tribunale di Varese, e N. 1128 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Varese, con studio in p.zza Monte Grappa 12 a Varese, tel.0332280404, fax.0332833903, email: f.segre@studiofrancosegre.it

ELABORATO PERITALE (tot. 08 pagg. esclusa la prima)



Beni in Gemonio - via G. Verdi, 69

Si rileva la non corrispondenza tra l'indirizzo dell'immobile contenuto nella visura catastale, via Verdi civico 35, e il numero attuale civico 69.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

La società intestata risulta piena proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Gemonio, Via G. Verdi, n. 69. Trattasi di una porzione di fabbricato adibita ad attività commerciale, disposta su due piani composta da 4 ripostigli, disimpegno, ente comune per accesso al piano superiore e veranda al piano terra, 2 ripostigli, 3 cantine, locale caldaia e 2 locali di sgombero al piano seminterrato. Accesso da ente comune al piano terra e da porzione cortilizia al piano seminterrato, identificata come area urbana.

La superficie commerciale risulta così così distinta:

Piano terra:

- Superficie zona commerciale = mq. 254,69
- Superficie veranda = mq. $49,54 \times 0,5 =$ mq. 24,77
- Superficie vano accessorio non comunicante = mq. $6,03 \times 0,25 =$ mq. 1,51

Piano seminterrato:

- Superficie vano accessorio non comunicante = mq. $728,31 \times 0,30 =$ mq. 218,49
- Superficie cortile (ente urbano) = mq. $310,00 \times 0,20 =$ mq. 62,00

Catastalmente,

L'unità immobiliare è così identificata al catasto fabbricati:

Comune di Gemonio foglio 7 particella 2405, sub 502 graffata particella 866 sub 508, categoria D/8, rendita: 5.883,00 Euro;

Comune di Gemonio foglio 7 particella 4291, area urbana, consistenza mq. 310,00.

Coerenze:

Piano terra a est con particella 2405 sub 501, a ovest con particella 2405 sub 6, prospetti nord, sud e ovest con enti comuni. Piano seminterrato a nord, ovest, sud, est con enti comuni, confine ovest con altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il complesso immobiliare si trova a Gemonio lungo la strada principale che collega Varese con Laveno Mombello e Luino, la SS 394, via Verdi. Visto dalla corte laterale interna, la composizione dell'edificio è data dall'accostamento di tre tipologie differenti: un blocco regolare e classico lungo la via Verdi, tinteggiato di verde, una porzione centrale liberty verso nord con due grandi saloni al piano terra e al primo, questo a differenza delle schede catastali non è diviso in due parti, e un blocco più modesto verso il cortile retrostante, tinteggiato di rosa all'esterno, disposto in parte su un piano con soprastante terrazzo, peraltro rifinito con la sola guaina ardesiata, e in parte su 2 piani.

La facciata della porzione centrale verso il cortile all'ingresso conserva lo stile liberty dell'epoca di costruzione: una tettoia in ferro e vetro a copertura dell'ingresso, inferriate alle finestre in ferro, finestre a piano primo a disegno circolare con cornice in



cemento, fregio in cemento in sommità dell'edificio che riporta il nome della società

Complessivamente si tratta di un edificio a 2 piani con sottostante ex caseificio dismesso accessibile dal cortile retrostante interno ora destinato a depositi e autorimesse. Il piano terra ha una destinazione prevalentemente commerciale, ha diversi punti di accesso, ed una parte disposta perpendicolarmente all'edificio principale orientata a nord-ovest a destinazione residenziale.

Il piano primo ha una destinazione residenziale con accesso direttamente dalla via Verdi con due blocchi scala.

Attorno all'edificio, a sud-est è presente un giardino recintato tra l'edificio e via Verdi, a ovest un ampio cortile asfaltato; a nord-est entrando dal cancello carraio su via Verdi un cortile in parte asfaltato, utilizzato dai residenti come parcheggio auto, in parte pavimentato a boccette.

Esternamente l'edificio risulta essere vetusto e in condizioni fatiscenti soprattutto nella parte a sud. In facciata sono evidenti tracce di umidità e muffa, i vecchi serramenti per la maggior parte in legno con persiane di chiusura sono in pessime condizioni. All'interno degli appartamenti sulle murature sono presenti infiltrazioni di umidità.

Dopo essere entrati dal cancello carraio è possibile scendere verso la sezione destinata , ora destinata a depositi fatiscenti e alla grande autorimessa posta di fronte alla discesa.

Generalmente ogni inquilino sembra si sia ritagliato, anche con opere murarie, solo quegli spazi utili alle proprie esigenze, senza minimamente rispettare le divisioni catastali o l'originaria disposizione degli ambienti, come da schema di utilizzo allegato. Al piano seminterrato, sotto la porzione curva del sub. 06, sono presenti dei servizi igienici accessibili dalla corte retrostante.

Caratteristiche zona: Gemonio è un paese di meno di 3000 abitanti dotato di tutti i servizi principali: farmacie, dentista, ufficio postale, sportello bancario, supermercato; è vicino alla struttura sanitaria di Cittiglio; è in zona periferica rispetto al centro posto nella parte alta del paese, ma è in prossimità della SS394, sulla quale si attestano i suddetti servizi.

Collegamenti pubblici : linee bus Autoinee Varesine immediate vicinanze, stazioni ferroviarie linee Trenord; aereo a Malpensa 40 km.

Caratteristiche zone limitrofe: in area pianeggiante, contraddistinta da un tessuto mesto con edifici residenziali, commerciali ed edifici industriali.

Nelle immediate vicinanze è presente la chiesa romanica di S. Pietro, monumento nazionale, i musei dedicati allo scultore Floriano Bodini e al pittore Innocente Salvini, più distante La villa Della Porta- Bozzolo di proprietà FAI a Casalzuigno, e il lago maggiore con le Isole Borromee e le ville storiche.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo la parte centrale e il ripostiglio al piano terra risultano occupate, dalla , con scadenza contratto il on canone di locazione di i più iva, che ha sub-affittato , che le utilizza come deposito per il mobilio. La parte prospiciente il vano scala è occupata dal € .. La rimanente veranda



e l'annesso ripostiglio laterale dal [] in quanto accessibili dal sub. 6.

Il piano seminterrato risulta occupata con contratto di affitto, per la parte verso strada coincidente con il sub. 501 del piano terra, dal [] con scadenza contratto [] e canone di € [] a annui importo pagato alla stipula per l'intera durata della locazione, per la parte centrale con i pilastri dalla [] e le rimanenti parti dal [] e le utilizza senza contratto come autorimessa e deposito dei materiali edili. Tutti i locali sono utilizzati come deposito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte pubblicate a Varese:

ipoteca volontaria iscritta in data 10 settembre 2009 ai numeri [] per Euro [] a favore della []

[] avente domicilio eletto in []

[] a garanzia di un'apertura di credito concessa dal detto Istituto alla medesima società per Euro []

ipoteca volontaria iscritta in data 10 settembre 2009 ai numeri [] per Euro []

[] avente domicilio eletto []

[] quale parte terza datrice d'ipoteca, a garanzia di un'apertura di credito concessa dal detto Istituto alla società [] con sede in []

ipoteca giudiziale iscritta in data 24 luglio 2015 ai numeri 10644/1629 per Euro []

[] ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 12 settembre 2014 rep. n. [] per una somma capitale di Euro []

preliminare di compravendita autenticato dal notaio Filippo Duranti in data 31 marzo 2016 al numero [] di repertorio, trascritto a Varese in data 11 aprile 2016 a favore del signor []

verbale di pignoramento immobili trascritto in data 9 agosto 2017 ai numeri []

4.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o catastali:

4.3.1. Accertamento di conformità urbanistico edilizia:

Epoca di costruzione

La costruzione di tutto il complesso immobiliare risale agli inizi del secolo scorso, come già attestato da certificazione presente agli Atti d'ufficio.

Estremi della Concessione Edilizia

Con comunicazione a mezzo mail del 05/02/2018 l'arch. Broglio del Comune di Gemonio, visti gli atti d'ufficio attesta che l'immobile non risulta essere stato oggetto di



pratiche edilizie successive alla costruzione, tranne nel caso di un cambio d'uso da produttivo a commerciale per una limitata porzione di stabile di cui alla SCIA n. 01/2011, del 26/01/2011, mapp. 2405 sub. 501.

4.3.2. Accertamento di conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione grafica delle schede originali depositata c/o i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio. In particolare al piano terra, come da schemi allegati, sono state chiuse con muratura le finestre che affacciavano sulla veranda e sul ripostiglio d'angolo.

La veranda è stata ulteriormente divisa in due locali per mezzo di un tavolato con relativa porta.

Nel locale confinante con il vano scala è stato realizzato un nuovo tavolato con porta di accesso.

Perciò sono state realizzate chiusure di porte o finestre o nuovi tavolati, che rispecchiano lo stato di possesso dei locali, come precedentemente descritto.

Il piano interrato è conforme alla scheda.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna;

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna;

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna;

5.4 Altre spese: nessuna;

5.5 Cause in corso: nessuna;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Gli immobili in oggetto risultano essere di piena proprietà della società:

per essere alla medesima pervenuti in forza della seguente storia ipotecaria.

Precedenti proprietari:

A) Al ventennio gli immobili erano di proprietà della società anonima in forza di atto di compravendita per apporto aziendale ricevuto dal notaio Armando Guasti in data 30 dicembre 1939, registrato a Milano in data 16 gennaio 1940 e trascritto a Varese con nota ai numeri società successivamente modificata in Società per Azioni.

B) Successivamente in forza di verbale del giorno 11 ottobre 1974 ricevuto dal notaio Gino Giacosa al numero registrato a Gavirate in data 30 ottobre 1974 al numero 1746 volume 191, trascritto a Varese ai numeri dell'anno 1978, la società di cui al punto A) ha modificato la propria ragione sociale in

C) Con verbale di assemblea straordinaria di cui ad atto ricevuto dal notaio Franco Zito del 27 ottobre 1989 al numero 24715/5008 di repertorio, regolarmente depositato nel Registro delle Imprese di Varese, la società di cui sopra si è trasformata da



Società per Azioni a Società a Responsabilità Limitata con cambio di denominazione sociale in ‘

D) Infine con atto di trasferimento della sede sociale ricevuto dal notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 29 maggio 2009 al numero di repertorio, trascritto a Varese in data 16 giugno 2009 ai numeri la società ha trasferito la propria sede da

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

Unità immobiliare in Gemonio Via Giuseppe Verdi, 69.

Dati generali: L'unità immobiliare si inserisce in un contesto condominiale di 5 unità, all'interno di una villa d'epoca di inizio secolo scorso. L'unità commerciale in esame si sviluppa su due livelli non comunicanti al piano terra e al piano seminterrato.

Il piano terra corrisponde alla parte centrale del complesso immobiliare immediatamente sotto alle finestre in stile liberty poste al primo piano. Si compone di un ampio locale di circa 120 mq. e altezza di circa 378 cm. utilizzato come deposito e ripostiglio di mobili e oggetti antichi. E accessibile sia dal cortile lato cancello sia dal retrostante cortile, sempre tramite una porta in ferro e vetro. Il salone comunica con un locale ripostiglio con finestre cieche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura colore bianco con segni evidenti di umidità.

Il soffitto piano è sostenuto da travi a volta e sono presenti le tubazioni a vista degli impianti, come i neon, mentre pavimento è in linoleum.

Nel locale adiacente, adibito a ripostiglio, è presente una controsoffittatura con pannelli fonoassorbenti forati a quadretti colore bianco in cui sono inserite lampade al neon per l'illuminazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate colore verde con tubazioni a vista degli impianti.

L'accesso al salone dal lato del retrostante giardino avviene attraverso un piccolo androne ben curato con pareti decorate, con una porta di ingresso in ferro e vetri e una porta il legno e vetri a riquadri del salone. Il vano scala che conduce agli appartamenti a piano primo, ha alzate e pedate in marmo corrimano in legno e parapetto in ferro a disegno. Questi sono i locali meglio conservati che ricordano come poteva essere in principio l'aspetto del complesso.

Completano il piano terra la veranda e il ripostiglio d'angolo in successione uno all'altro con accesso da altra unità immobiliare (mapp. 2405 sub. 6). Si tratta di locali piuttosto malconci con pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate e evidenti segni di umidità, vecchi serramenti in legno, privi di riscaldamento e con impianto elettrico disposto in canaline esterne sui muri. I locali sono utilizzati come ripostiglio, e locale sgombero. Nel locale veranda è stato realizzato un tavolato.

Il piano seminterrato sono presenti le vecchie celle c ora in pessime condizioni. I corridoi e i vari locali sono pieni di materiale ed è stato possibile in alcuni casi solo entrare e rilevare altezza e qualche misura. A tutti i locali è possibile accedere attraverso robuste porte in legno. I muri sono intonacati e scrostati, le tubazioni degli impianti corrono a soffitto.

Negli ultimi locali sul fondo verso strada non è stato possibile accedere vista la quantità di materiale.

Il locale denominato caldaia è in totale stato di abbandono viste le pessime condizioni.



L'immobile nello stato in cui si trova al piano terra, non può essere utilizzato in quanto direttamente comunicante con un altro subalterno, perciò sono necessarie alcune opere edili per renderlo indipendente. Con l'aggiornamento della scheda catastale è ipotizzabile inserire anche le modifiche interne rilevate.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (fatte salve le necessarie ulteriori verifiche): **2.500,00 euro per pratica in sanatoria inclusi oneri fiscali;**

Oneri per sanatoria: **CILA in Sanatoria € 1.000,00;**

Diritti comunali di segreteria: **€ 60,00;**

Chiusura in muratura della porta tra il sub. 6 e il sub. 502, mediante la realizzazione di divisorio composto da doppio tavolato intonacato a civile, ipotizzando che il primo acquirente realizzi solo uno dei due tavolati, ed il secondo acquirente il contro tavolato dal suo lato:

mattoni forati 12x24x24 compreso ponteggi e intonaco completo a civile per interni (rustico in malta di calce idraulica o bastarda ed arricciatura in stabilitura di calce idrata) su superfici verticali in piano, compreso occorrenti ponteggi, ml 0,90 x 2,20 = **€ 200 a corpo;**

apertura porta tra i due ripostigli, tramite demolizione di tavolato interno compresi oneri di discarica per rifiuti inerti: **€100,00 a corpo.**

Aggiornamento scheda catastale: **600€;**

Totale correzioni: **€ 4.460,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna.

Valutazione del bene

L'immobile risulta essere vetusto ed ha finiture che necessiterebbero un ammodernamento, anche a livello impiantistico. Non ha impianto di riscaldamento e servizi igienici. Sono evidenti numerose fessurazioni ed intonaci ammalorati. Per il seminterrato visto lo stato di abbandono, si è abbassato il coefficiente in modo da utilizzare la stessa valutazione al mq. Inoltre mediante la realizzazione di una scala interna il piano terra potrebbe essere messo in comunicazione con il piano primo, e il seminterrato potrebbe essere parzialmente riutilizzato, con impianti idonei, come unità commerciale.

Da una analisi effettuata presso agenzie immobiliari nella zona è emerso che la richiesta di unità commerciali in questo momento a Gemonio è bassa, per cui anche i valori stessi al metro quadrato si sono molto ridimensionati.

Facendo una media tra le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari, quelle dell'agenzia del territorio e quella della camera di commercio di Varese, sono arrivato ad una valutazione al metro quadrato di € 850,00, mentre per l'area esterna di € 50,00.

Gli importi che si vengono così a determinare sono i seguenti:



Dal cortile attraverso due portoni in legno si entra nel locale sgombero utilizzato ad autorimessa con struttura a pilastri in mattoni e soletta piana in cemento con lucernari in vetro-mattone tamponati. La parte superiore è un terrazzo che appartiene al fabbricato adiacente. All'interno del garage la parete divisoria in mattoni con l'altrui proprietà è tamponata, si possono identificare gli archi sulla parete. I muri perimetrali in mattoni intonacati sono in pessime condizioni, all'interno del locale le tubazioni degli scarichi sono a vista.

A completamento, l'area urbana (mapp. 4291) è in parte asfaltata e in parte a prato. Il confine tra questo mappale e l'altrui proprietà è con recinzione in rete plastificata e paline in ferro.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: L'intero fabbricato è stato realizzato con muratura portante.

Pareti: tipo tradizionale in mattoni intonacati con evidenti segni di umidità;

Facciate: intonacate con fasce decorate a bugnato in rilievo, in cattive condizioni di manutenzione;

Copertura dell'intero fabbricato: in tegole di marsigliesi, e piastre di graniglia sopra lo sgombero utilizzato ad autorimessa;

Infissi esterni: vecchi serramenti in legno al piano terra, portone scorrevole in ferro e vetro o a battente in legno al piano seminterrato;

Oscuranti: vecchie persiane in legno solo per il ripostiglio d'angolo verso sud;

Pavimentazione interna: linoleum nella porzione centrale, battuto di cemento nella veranda e ripostiglio d'angolo, marmo nell'androne al piano terra, battuto di cemento al piano seminterrato;

Portoni di ingresso: portoni in legno o ferro con vetro;

Soffitti: presumibilmente solaio in latero-cemento intonacato all'intradosso;

Impianto idraulico: non sono presenti servizi igienici;

Impianto elettrico: tubazioni a vista;

Impianto riscaldamento: non funzionante.

In generale tutte le impiantistiche citate sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Attuale inquadramento Urbanistico:

Nel vigente PGT il complesso immobiliare ricade in zona "Tessuto consolidato commerciale", e gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice. Sono possibili ampliamenti "una tantum" del 15%, o volumetrici con indice fondiario Ufm = 0,60 mq/mq sempre che la SLP esistente risulti superiore o inferiore a quella ammissibile, perciò se superiore si utilizzerà l' "una tantum", se inferiore l'indice.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: LOTTO 2

Criterio di Stima:

Stima per Comparazione dei valori di Vendita di Beni Immobili con analoghe caratteristiche tipologiche e di posizione presenti nelle vicinanze dello stesso.

Fonti di informazione:

Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese,
Agenzia del territorio e agenzia immobiliare della zona

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:



sub	identificazione	SL	coefficiente	Sup. commerciale	Valore mq	Valore del bene
Sub502	commerciale terra	254,69	1,00	254,59		
	veranda	49,54	0,5	24,77		
	accessorio non comunic.	6,03	0,25	1,51		
Sub502	accessorio non comunic. seminterrato	728,31	0,30	218,49		
				mq 499,36	€ 850,00	€ 424.456,00
4291	Area esterna	310	0,20	62,00	€ 50,00	€ 3.100,00
						€ 427.556,00

All'importo sopra determinato dovrà essere detratto di un importo pari al 15%, corrispondente ad eventuali vizi occulti e al totale delle correzioni necessarie per rendere l'alloggio conforme alla scheda catastale.

La valutazione complessiva dell'immobile sarà dunque di € 427.556,00 - € 64.133,40 - € 4.460,00 per un totale di **€ 358.962,60**.

Prezzo base d'asta del lotto

L'importo base d'asta arrotondato, è di

€ 358.962,00 (trecentocinquantottomilanovecentosessantadue/00)

Dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento

L'unità è così identificata al catasto fabbricati:

sezione Gemonio, foglio 7, particella 2405, sub 501 , categoria D/8, rendita: 5.883,00 Euro;

sezione Gemonio, foglio 7, particella 4291, area urbana, consistenza mq. 310,00.

Varese, 10/04/2018

In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Giudice: Dr. Ssa Flaminia D'Angelo
Perito: Arch. Franco Segre

