

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 630/2010  
Giudice Dott. Marco Giuliano Agozzino

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

assistita dall'Avv. Anna Monica Ielmini ( C.F. LMNNMN 68L55 L682I )  
del foro di Busto Arsizio, con studio in Vergiate via Manzoni n° 6 e  
domiciliata in Varese, via Carlo Avegno n° 1 c/o Avv. Jennj Cantù  
PROCEDENTE

CONTRO

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] titolare  
dell'omonima [REDACTED] di [REDACTED]  
[REDACTED] ) residente in [REDACTED] - via [REDACTED]  
[REDACTED]

ESECUTATO

Tribunale Civile di Varese, n° 630/2010 registro esecuzioni  
immobiliari, il Giudice Dottor Marco Giuliano Agozzino nominava in  
data 27.12.2011 il sottoscritto architetto Valerio Crivelli con studio in  
Brenta (VA), via Verdi 12/c, consulente tecnico d'ufficio.  
Il giorno 03 febbraio '12, il tecnico incaricato prestava giuramento di  
rito.

01. Premessa

Si procedeva pertanto all'esame degli atti ed alla comunicazione al  
debitore, della data fissata per il sopralluogo dei beni oggetto  
dell'esecuzione tramite raccomandata con ricevuta di ritorno spedita  
il giorno 10.2.2012 ed in data 20.02.2012 effettuava il sopralluogo in  
presenza dell' esecutato.

a) Controllo documenti

Dall'analisi di tutti i documenti in possesso, si ritiene di poter  
procedere esaurientemente all'assolvimento dell'incarico, senza  
dover tralasciare alcuna delle domande poste dal Giudice  
Incaricato.

b) Acquisizione titolo di provenienza e certificati delle trascrizioni

In fase di sopralluogo viene acquisita copia dell'atto di provenienza oltre titoli provenienza anteriori al ventennio dalla data di trascrizione qui di seguito elencati:

Atto compravendita : Dott. Rodolfo Brezzi del 21.10.2008 , n° 118854/14769 di repertorio, registrato a Gallarate il 22.10.2008 al n° 6927 serie IT e trascritto a Varese il 23.10.2008 ai n° 22695/14192

Acquirente: De [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] n° [REDACTED] il quale dichiarò di intervenire all'atto quale unico titolare dell'impresa individuale denominata "[REDACTED]" - [REDACTED] - [REDACTED] - cod.fisc. [REDACTED] - partita I.V.A. [REDACTED] iscritto alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Varese al n° 304576.

Venditori: [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 23.10.2008 ai n° 22696/4799 per la complessiva somma di euro 450.000,00 a favore del Credito Valtellinese soc.coop. con sede in Sondrio in dipendenza del contratto di mutuo in data 21.10.2008 ai n° 118855/14769 a rogito Dott. Rodolfo Brezzi Notaio in Samarate(VA)  
Contratto di Mutuo Fondiario: Dott. Rodolfo Brezzi di Samarate del 21.10.2008 n° 118855 di repertorio e n° 14769 di racc. registrato a Gallarate il 22.10.2008 al n° 6928 Serie 1T e trascritto a Varese il 23.10.2008 ai n° 22695/14192;
- Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 30.12.2009 a favore del Credito Valtellinese soc. coop. Con sede in Sondrio, in dipendenza del contratto di apertura di credito in data 29.12.2009 n° 121319/16001 di rep. A rogito Notaio Rodolfo Brezzi di Somarate(VA);
- Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n° 602 iscritta a Varese il 10.09.2010 ai n° 16516/3900 per la complessiva somma di euro 52.786,46 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
- Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n°602 iscritta a Varese il 21.02.2011 ai n° 2979/757 per la complessiva somma di euro 23.615,84 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
- Pignoramento trascritto a Varese in data 08.03.2011 ai n° 4114/2320 a favore della società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED]

- c) Identificazione dei beni oggetto della vendita  
In Comune di Cocquio Trevisago (VA) sezione Trevisago, foglio 5 Mappale 2897 sub. 503, via Appennini 49, P.T., Cat. D/7, rendita catastale euro 4.352,00;  
CHE CORRISPONDE AI FINI URBANISTICI CON LA QUOTA DI 500/1000 DEL LOTTO "N" DELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE " DEL MEDU"
- d) Descrizione beni pignorati  
Laboratorio al piano terra, uffici e servizi igienico-sanitari oltre ad area pertinenziale di mq. 719 per spazio di manovra.  
Coerenze del capannone : a nord mapp.2598 e 757; a est mapp.1267; a sud mapp.2906, 2904 e 2930 e a ovest mapp.2608
- e) Stato di possesso  
L'unità immobiliare oggetto della perizia è attualmente occupata dall'esecutato.
- f) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 23.10.2008 ai n° 22696/4799 per la complessiva somma di euro 450.000,00 a favore del Credito Valtellinese soc.coop. con sede in Sondrio in dipendenza del contratto di mutuo in data 21.10.2008 ai n° 118855/14769 a rogito Dott. Rodolfo Brezzi Notaio in Samarate(VA)  
Contratto di Mutuo Fondiario: Dott. Rodolfo Brezzi di Samarate del 21.10.2008 n° 118855 di repertorio e n° 14769 di racc. registrato a Gallarate il 22.10.2008 al n° 6928 Serie 1T e trascritto a Varese il 23.10.2008 ai n° 22695/14192;
  - Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 30.12.2009 a favore del Credito Valtellinese soc. coop. Con sede in Sondrio, in dipendenza del contratto di apertura di credito in data 29.12.2009 n° 121319/16001 di rep. A rogito Notaio Rodolfo Brezzi di Somarate(VA);
  - Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n° 602 iscritta a Varese il 10.09.2010 ai n° 16516/3900 per la complessiva somma di euro 52.786,46 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
  - Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n°602 iscritta a Varese il 21.02.2011 ai n° 2979/757 per la complessiva somma di euro 23.615,84 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
  - Pignoramento trascritto a Varese in data 08.03.2011 ai n° 4114/2320 a favore della società " ██████████ ██████████' con sede in ██████████.

g) Regolarità urbanistica

verifica regolarità urbanistica : L'immobile è conforme al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n° 981 del 11.03.1996; Pratica Edilizia n° 158/92  
certificato di agibilità : =

02. Relazioni di stima

a) descrizione particolareggiata dei beni pignorati

tipologia di ciascun immobile : capannone artigianale composto da laboratorio, uffici e servizi igienico sanitari al piano terra e lastrico solare al piano primo con accesso da scala esterna, di cui al mappale 2897 sub.503

ubicazione: in Comune di Cocquio Trevisago (VA) sezione Trevisago, in via Appennini n°49

accessi : dalla via Appennini n°49 ( strada di lottizzazione )

confini del capannone : a nord mapp.2598 e 757; a est mapp.1267; a sud mapp.2906, 2904 e 2930 e a ovest mapp.2608

dati catastali: In Comune di Cocquio Trevisago (VA) sezione Trevisago, foglio 5 Mappale 2897 sub. 503, via Appennini 49, P.T.,Cat. D/7, rendita catastale euro 4.352,00

pertinenze e accessori: Al capannone è annessa area pertinenziale di mq. 719,00

b) descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di capannone artigianale ubicato in via Appennini n°49 in zona artigianale-commerciale periferica ed inserita in Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "del Medù".

c) stato di possesso

L'unità immobiliare oggetto della perizia è attualmente occupata dall'esecutato ed in parte è stata data in uso al confinante senza alcun compenso con l'accordo di liberare i locali non appena il proprietario ne avesse necessità.

d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

*a carico dell'acquirente :*

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 23.10.2008 ai n° 22696/4799 per la complessiva somma di euro 450.000,00 a favore del Credito Valtellinese soc.coop. con sede in Sondrio in dipendenza del contratto di mutuo in data 21.10.2008 ai n° 118855/14769 a rogito Dott. Rodolfo Brezzi Notaio in Samarate(VA)  
Contratto di Mutuo Fondiario: Dott. Rodolfo Brezzi di Samarate del 21.10.2008 n° 118855 di repertorio e n° 14769 di racc. registrato a Gallarate il 22.10.2008 al n°

6928 Serie 1T e trascritto a Varese il 23.10.2008 ai n° 22695/14192;

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 30.12.2009 a favore del Credito Valtellinese soc. coop. Con sede in Sondrio, in dipendenza del contratto di apertura di credito in data 29.12.2009 n° 121319/16001 di rep. A rogito Notaio Rodolfo Brezzi di Somarate(VA);
- Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n° 602 iscritta a Varese il 10.09.2010 ai n° 16516/3900 per la complessiva somma di euro 52.786,46 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
- Ipoteca legale a norma dell'art.77 D.P.R. 29.09.1973 n°602 iscritta a Varese il 21.02.2011 ai n° 2979/757 per la complessiva somma di euro 23.615,84 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano;
- Pignoramento trascritto a Varese in data 08.03.2011 ai n° 4114/2320 a favore della società " [REDACTED] [REDACTED] " con sede in [REDACTED]

*a carico della procedura :*

costi cancellazione a carico procedura : =

esistenza dei seguenti oneri e vincoli

per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali: =
- atti di asservimento urbanistici: A norma dell'art.11 dell'atto di compravendita del 21.10.2008, Notaio Dr. Rodolfo Brezzi di Samarate, l'esecutato acquistando il mappale 2897 sub. 503 dichiarò di ben conoscere, di osservare e rispettare per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo tutto quanto contenuto nei seguenti titoli:
- *Convenzione di Lottizzazione in zona "Medù" a rogito Notaio Dr. Franca Bellorini in data 12.06.1987 rep. 13187/1671, reg. a Varese in data 01.07.1987 n° 1724 Serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 11.07.1987 ai n° 9272/6922 in relazione a Piano di Lottizzazione di completamento di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 25.09.2008;*
- *Atto in data 09.11.1990 Notaio Dr. Franco Zito n° 27354/5742 di rep. reg. a Gavirate in data novembre 1990 al n° 1158, Serie 1 formante la costituzione del "Consorzio del Medù" per l'esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione.*
- *e in data 21.12.2010 l'esecutato ha stipulato nuova Convenzione di Lottizzazione con atto Notaio Dr. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, n° di rep. 44755 e n° di racc. 18366 reg. a Gavirate(VA) il 03.01.2011 al n° 3 Serie 1T, la quale prevede che i lottizzanti, per la propria quota proporzionale si obbligano a completare le opere di urbanizzazione e a pagare le monetizzazioni.*
- convenzioni matrimoniali: I beni oggetto della perizia sono di proprietà del sig. [REDACTED] Con sentenza n°

830/09 emessa dal Tribunale di Varese in data 16.07.2009 sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio con la sig.ra [REDACTED].

- altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno  
per i vincoli che resteranno a carico della procedura
- iscrizioni ipotecarie: citate al punto b
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli :  
quelli già citati in perizia.
- altre informazioni per l'acquirente :
  - spese annue di gestione o manutenzione:
  - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:  
quelle previste dalla convenzione Notaio Dr. Tedone di Laveno Mombello che si allegano in copia.
  - spese consorziali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Per oneri di urbanizzazione euro 2.276,56 oltre ad interessi del 2,5% a partire dal 30.06.2009;
  - Per monetizzazioni euro 1.069,45 oltre ad interessi del 2,5% a partire dal 30.06.200
  - eventuali cause in corso: nessuna
  - storico ventennale:
    - Alla data odierna i beni oggetto della perizia risultano essere di proprietà del signor [REDACTED] come si evince dalla seguente cronistoria:
    - con atto in data 21.10.2008 n° 118854/14769 di repertorio a rogito Dr. Rodolfo Brezzi Notaio in Somarate, trascritto a Varese il 23.10.2008 ai n° 22695/14192, il signor [REDACTED] acquistava gli immobili in oggetto dalla signora [REDACTED] il [REDACTED]
    - con atto in data 26.11.1999 n° 167122 di rep. A rogito Dr. Alfonso De Gennaro Notaio in Luino, trascritto a Varese il 21.12.1999 ai n° 20267/12442, la signora [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] " [REDACTED] " con sede a [REDACTED] i mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni n° 2897-2899-2901-2903-2905;
    - con atto in data 09.07.1999 n° 165238 di rep. a rogito Notaio Alfonso De Gennaro, trascritto a Varese il 15.07.1999 ai n° 11370/7109, la società [REDACTED] acquistava detti immobili dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED];
    - con atto in data 01.07.1992 n° 31327 di rep. in autentica Dr. Franco Zito Notaio in Gavirate, trascritto a Varese il 28.07.1992 ai n° 10394/7572, il signor [REDACTED] acquistava detti immobili dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED];
    - al signor [REDACTED] detti immobili erano pervenuti:
    - quanto all'originario mappale n° 785 con atto in data 01.04.1987 n° 18702 di repertorio in autentica Notaio Franco Zito di Gavirate, trascritto a Varese il 17.04.1987 ai n° 4864/3811;

- quanto agli originari mappali n° 784-1266-786-1524 con atto in data 30.03.1988 n° 9137 di rep. in autentica Notaio Rodolfo Brezzi, trascritto a Varese il 29.04.1988 ai n° 5874/4399, ai n° 5875/4400 e ai n° 5876/4401;
- in forza di tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 11.12.1991 prot.n°4301 i mappali n° 784-786-1266-1524-785 hanno originato, fra gli altri, i mappali 2897-2899-2901-2903-2905, i quali in forza di tipo mappale n° 291619 approvato dall'Agenzia del Territorio di Varese in data 21.09.2004 sono stati riuniti e fusi nell'unico mappale n° 2897.
- eventuali comproprietari: nessuno
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, regolarità della costruzione e verifica sull'esistenza di eventuali opere abusive e loro sanabilità : Pratica Edilizia N° 158/92 – Concessione Edilizia N° 981 del 11.03.1996. La costruzione risulta essere conforme al progetto approvato e quindi non necessita di sanatoria.
- tipologia: Capannone ad uso artigianale composto da laboratorio con annessi uffici – disimpegno e servizi igienici oltre ad area pertinenziale.
- altezza interna utile laboratorio: ml.4,00
- altezza interna utile uffici,disimpegno e servizi: ml. 3,00
- composizione interna: Laboratorio – 3 uffici – disimpegno e servizi igienici.
- Tabella con le superfici nette abitazione:

Laboratorio	sup. mq.	480,00
Ufficio	sup. mq.	10,00
Ufficio	sup. mq.	30,00
Ufficio	sup. mq.	12,00
Disimpegno	sup. mq.	13,00
W.C.	sup. mq.	7,20
Disimpegno	sup. mq.	1,80
Bagno	sup. mq.	3,00

-----  
 TOTALE SUP.NETTE mq. 557,00

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale: 1,03

superficie commerciale: mq. 576,00

esposizione: a nord laboratorio e parcheggi esterni; a est uffici e servizi; a sud laboratorio e a ovest laboratorio e accessi pedonali e carrai

le condizioni di manutenzione: buone

tipo di fondazioni: in cemento armato

strutture verticali : in pannelli di cls. prefabbricati

solai: misti in cls. e laterizio

copertura: in cls. e laterizio

manto di copertura laboratorio: con tegoli in cls prefabbricati

scale: esterna in cemento armato

pareti esterne dell'edificio: in pannelli di cls prefabbricati  
infissi esterni: in alluminio  
infissi interni : in noce tanganica  
tramezzature interne : in laterizio spess.cm.10  
pavimentazione laboratorio: in durocret  
pavimentazione uffici e servizi: in ceramica  
plafoni : controsoffitto in polistirolo  
porta d'ingresso: in ferro  
impianto elettrico: esistente e a norma  
impianto idrico -sanitario: esistente e a norma - sanitari bianchi  
impianto termico: esistente e a norma

Area scoperta di proprietà adibita a spazio di manovra.

valutazione complessiva dei beni

Al fine di stabilire il valore di mercato dell'immobile, si applica il criterio di stima particolareggiata, moltiplicando il valore al metro quadro per la superficie commerciale totale complessiva.

Si applicheranno i prezzi praticati nella zona per immobili simili considerando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di accessibilità, le urbanizzazioni esistenti, in particolare le reti dell'acquedotto, dell'energia elettrica, delle telecomunicazioni e del gasdotto.

L'immobile oggetto della perizia è divisibile e potrà essere venduto in più unità immobiliari. Si allega schema divisionale da cui si evince la possibilità di frazionare il bene in 2 lotti indipendenti.

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono la banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio, dei valori commerciali di mercato riportati anche dalla Camera di Commercio di Varese.

Tenuto conto dei valori risultanti di cui sopra e risultanti dalle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si determina:

Descrizione	Sup.Mq.	coef.di riduz.	Tot.Sup.ragg.Mq.
Laboratorio, Uffici e servizi	576,00	1	576,00

---

TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA 576,00

Area pertinenziale 719,00 0,05 35,95

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE 611,95

Capannone censito al N.C.E.U. mappale 2897 sub.503

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 611,95

valore al mq. : Euro 600,00/mq.

valore totale capannone : Euro 367.170,00

( Euro trecentosessantasettemilacentosettanta/00)

**OLTRE A**



VALORE DEL LASTRICO SOLARE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' DI SOPRAELEVAZIONE PER FORMAZIONE ALLOGGIO DEL CONDUTTORE FINO AD UNA SUP.MAX DI MQ.150,00.

Il lastrico solare oggetto della possibile sopraelevazione per la formazione di alloggio per il conduttore, copre una parte della sagoma del fabbricato sottostante. Attualmente risulta praticabile ed è raggiungibile tramite scala esterna.

CALCOLO DEL VALORE CON PROCEDIMENTO ANALITICO:

*Costo di costruzione per immobili residenziali = Euro 470/mc*

*Valore di vendita per immobili residenziali = Euro 1.800/mq.*

*Vfinito = mq.150 x 1.800 euro/mq = Euro 270.000,00*

*Incidenza rispetto al fattore costo di costruzione:*

*oneri tecnici = 10%*

*oneri concessori = 5%*

*oneri finanziari = 5%*

---

*Totale = 20%*

*Vcosti= mc.450 x {470 euro/mc. X 0,9( incidenza spesa per opere di fondazione 10%) } x 1,20 =Euro 228.420,00*

VALORE LASTRICO SOLARE = Vfinito-Vcosti

Euro 270.000,00-228.420,00 = EURO 41.580,00

---

Valore Capannone = Euro 367.170,00

Valore Lastrico solare = Euro 41.580,00

---

VALORE TOTALE COMPLESSIVO = Euro 408.750,00

adeguamenti e correzioni della stima: 1 per il capannone e 0,05 per l'area pertinenziale.

stato d'uso e manutenzione: buono

stato di possesso: il bene oggetto della perizia è attualmente occupato dall'esecutato.

vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali spese condominiali insolute (15%) : L'importo delle spese consortili ed oneri comunali non ancora pagati sono stati ben evidenziati al punto 2.d (pag.6) pertanto non necessita l'applicazione del 15%.

bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: nessuno

altri oneri o pesi: nessuno

valore finale del bene : EURO 408.750,00

valutazione della quota di proprietà: 100% - Euro 408.750,00

divisibilità del bene: il bene oggetto della perizia è divisibile in più unità immobiliari ( vedi schema divisionale);

identificazione delle parti che potrebbero essere separate in favore della procedura: eventuale frazionamento in due lotti come da schema divisionale allegato ai documenti

integrativi.

03. Allegati cartacei  
*copia verbale di sopralluogo*  
*documentazione fotografica interna*  
*documentazione fotografica esterna*  
*vista satellitare*  
*copia estratto mappa*  
*copia planimetria catastale e aree da asservire al Comune*  
*visura catastale attuale*  
*atto di provenienza del bene*  
*copia rilevazione prezzi immobili C.C.I.A.A.*  
*copia quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio*  
*copia estratto impegni nuova convenzione*  
*estratto per riassunto atto di matrimonio*  
*sentenza del Tribunale di Varese per separazione*  
*stato di famiglia e certificati di residenza*  
*copia avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio*  
*operazioni e prova dell'avvenuto invio alle parti di copia*  
*della perizia.*  
*schema divisionale*  
*elenco spese per urbanizzazioni e monetizzazioni*  
*originale perizia*
04. Allegati informatici  
cd-rom con i seguenti files:
  - *file perizia ( Perizia )*
  - *file planimetria ( Planim )*
  - *file foto ( Foto )*
  - *file nominativo e domicilio eventualmente eletto dei debitori, nominativo e domicilio eletto dei creditori procedenti e intervenuti e dei creditori aventi diritto di prelazione e nominativo e residenza di eventuali comproprietari ( Info )*
05. Copia cartacea del file " info "
06. Deposito perizia ed invio alle parti
07. Documenti integrativi

Brenta, 11 aprile 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Valerio Crivelli*

-----  
*architetto*