

TRIBUNALE DI VARESE

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. Imm. N. 155/2022

G.E. Dott. Giacomo PURICELLI

* * * * *

promossa da **SIRIO NPL SRL**

contro



* * * * *

RELAZIONE PERITALE

Lotto 1 Ufficio e area di parcheggio in Comune di Varese via Peschiera n.20
Lotto 2 Ufficio, area di parcheggio e reliquato di area verde in Comune di Varese via Peschiera n.20
Lotto 3 Ufficio e area di parcheggio in Comune di Varese via Peschiera n.20
Lotto 4 Ufficio e area di parcheggio in Comune di Varese via Peschiera n.20

Tecnico incaricato: arch. Paola Baj

Iscritta all'Ordine Architetti PPC della Provincia di Varese n°1226

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese n° 1501

Con studio a Cantello – via Milano 9

Cell. 347-0541105 tel/fax 0332-417575 – archpaolabaj@gmail.com

Pec: paola.baj@archiworldpec.it



RELAZIONE PERITALE

A seguito dell'esecuzione immobiliare N. 155/2022 promossa da SIRIO NPL S.R.L. contro [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto stimatore, in data 09/11/2022, la scrivente Arch. Paola Baj iscritta all'Ordine Architetti PPC della Provincia di Varese n°1226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese n° 1501 con studio a Cantello – via Milano 9, Cell. 347-0541105 tel/fax 0332-417575 – archpaolabaj@gmail.com

La sottoscritta CTU veniva a conoscenza del quesito e depositava giuramento telematico in data 12/11/2022

- Dopo aver effettuato i necessari accertamenti, verifiche, indagini presso il Comune di Varese, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate, presso l'amministratore di condominio;
- dopo il sopralluogo in data 28/11/2022, effettuato congiuntamente al custode nominato G.I.V.G., durante il quale era possibile accedere agli immobili e procedere alle verifiche e rilievi necessari;

il perito nominato rassegna la seguente relazione redatta secondo il modello in uso presso la Sezione come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Varese, via Peschiera si trova nella zona est del territorio, lungo il corso del fiume Olona, caratterizzata dagli insediamenti industriali di inizio 1900 ora dismessi e riconvertiti ad usi di terziario commerciale e di servizio con presenza di piccole attività produttive.

Via Peschiera è la denominazione in quel tratto della SS 342 Briantea, Varese-Bergamo, strada che si collega anche alla tangenziale est di Varese il cui svincolo dista circa 1,5 km dagli immobili oggetto di perizia.

Area urbanistica:

a traffico extraurbano, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Questa zona di Varese non è servita dal trasporto pubblico ma come detto è ben collegata al sistema viabilistico extraurbano.



Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi in zona; il centro città che offre ogni tipo di servizio dista circa 3 km.

Caratteristiche del complesso immobiliare:

Le unità immobiliari oggetto di questa relazione fanno parte del complesso "ex Cartiera Sterzi", insediamento industriale edificato a partire dai primi anni del 1900, produttivo fino ai primi anni '80. Successivamente il complesso immobiliare è stato riconvertito per attività prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio e frazionato in più proprietà.

Il complesso è accessibile da via Peschiera (a est) e da via Postumia (a ovest); è costituito da vari corpi di fabbrica diversi per tipologia, dimensioni, epoca costruttiva e destinazione d'uso.

Gli uffici oggetto di perizia fanno tutti parte di una palazzina posta a sud-est dell'area, destinata a uffici fin dall'origine della sua costruzione risalente ai primi anni '60.

Si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra, terreno e primo, la costruzione è di tipo tradizionale con strutture in C.A. costituita da travi, pilastri e solette miste in c.l.s. con copertura piana e muri di tamponamento a cassa vuota. Il prospetto su via Peschiera, che costituisce l'affaccio principale, è composto da una doppia fila di serramenti in alluminio e da parti murarie rivestite in litoceramica.

Nel lato interno delle finestre in alluminio sono stati installati doppi serramenti in legno con doppio vetro migliorando la tenuta termica e l'estetica degli ambienti interni.

Questa palazzina è composta da 9 unità immobiliari destinate ad ufficio, ha due ingressi che immettono in altrettanti vani scala d'accesso al primo piano.

I tre uffici al primo piano oggetto di questa perizia costituiscono l'intera consistenza del piano medesimo; il piano terreno è suddiviso in sei uffici, uno dei quali è oggetto di questa perizia.

L'edificio risulta parzialmente edificato su area di proprietà del Demanio Idrico così che porzioni degli uffici oggetto di questa perizia sono identificate come unità immobiliari separate anche se "fisicamente" costituenti parte integrante degli immobili stessi. Secondo le informazioni assunte dalla scrivente durante il sopralluogo queste porzioni demaniali sono sempre state nel possesso della cartiera Sterzi in assenza di Concessioni da parte del Demanio.

Nell'ultimo atto di trasferimento che ha riguardato gli immobili oggetto di perizia (rep. 62402/9673 Notaio Franca Bellorini in data 16/02/2005) è scritto " *omissis* ...



che alcune porzioni dei fabbricati, in allora individuati coi mappali numeri 2361 subalterni 18,19,20 e 21 di N.C.E.U., occupano parzialmente un tratto di terreno demaniale per acque pubbliche, in relazione al quale era già stata iniziata la procedura di sdemanializzazione e risultano, dette porzioni, attualmente rappresentate ...omissis nel NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO intestate al DEMANIO DELLO STATO ...” e al punto 1° dei PATTI SPECIALI del medesimo atto, relativamente alle aree urbane (aree di parcheggio), è scritto “Le parti contraenti danno atto che, di fatto, porzione di area urbana, ricompresa fra le porzioni qui vendute ed individuate con i mappali 31276 sub 5, 31274 sub 5, 31274 sub 6 e 31297, è bene demaniale. La stessa pertanto non può essere oggetto di contratto, ma le parti contraenti espressamente convengono tra di loro che la parte venditrice si obbliga alla prosecuzione del procedimento di sdemanializzazione, da perfezionarsi entro e non oltre il 31 gennaio 2009 e, a procedimento ultimato, dare atto e convenire che detta porzione spetterà alla società acquirente, in quanto di fatto la stessa è già strutturalmente annessa e forma un tutt'uno con quanto acquistato col presente atto. Le parti contraenti convengono che, comunque, le spese per la sdemanializzazione rimarranno a carico della società venditrice.”

Ad oggi la proprietà di queste porzioni di fabbricato e di aree urbano risultano ancora proprietà del Demanio dello Stato e, per le notizie assunte dalla scrivente, non è in corso una procedura di sdemanializzazione che riguardi nello specifico queste porzioni immobiliari.

L'area esterna comune è destinata prevalentemente agli accessi, a parcheggi e spazi di manovra; piccole porzioni sono individuate a parcheggio di proprietà esclusiva di vari condomini, tutta la superficie esterna è pavimentata in asfalto.

Tutta la palazzina e le superfici esterne, sia private che condominiali si presentano in discreto stato di manutenzione.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (28/11/2022) la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo i quattro uffici oggetto di perizia risultavano liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate con l'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte



esecutata e ad esito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Varese, si riporta quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuno

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1. Iscrizioni

3.2.1.1. Ipoteca Volontaria per totali € 1.800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 900.000,00 concesso da BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede in Bergamo, stipulato in data 27/07/2009 rep. 72927/12548 Notaio Bellorini Franca, ipoteca iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Varese il 28/07/2009 ai nn. 13923/3140

gravante sul diritto di proprietà per 1/1 di tutti gli immobili oggetto di questa perizia

3.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Varese in data 26/09/2022 n. rep. 2903, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 12/10/2022 ai nn. 21557/15245 a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05122460263, **gravante sul diritto di proprietà per 1/1, di tutti gli immobili oggetto di questa perizia**

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1. Attuale proprietà

La proprietà di tutti gli immobili oggetto di questa perizia è pervenuta alla [REDACTED] con sede in Milano, per la quota di 1/1 in forza di atto a rogito Notaio Bellorini Franca in data 16/02/2005 n. 62402/9673 di repertorio, Trascritto a Varese il 22/02/2005 ai nn. 4922/2575;

Titolo costituente provenienza che si allega a questa relazione

4.2. Precedenti proprietari

La piena proprietà di tutti gli immobili oggetto di questa perizia è pervenuta a [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio Evangelisti Alberto in data 08/11/1995 repertorio n. 27676, Trascritto a Varese il 06/12/1995 ai nn. 16571/11512.

proprietà al ventennio

5. PRATICHE EDILIZIE



A seguito di Richiesta di Accesso agli atti in data 11/01/2023, int. ATTI 21/2023, riferita a tutti i nominativi conosciuti dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, la sottoscritta poteva prendere visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese in data 30/01/2023 e 01/02/2023, ed acquisire dati e documenti necessari a ricostruire la complessa storia edilizia e urbanistica degli immobili.

L'insediamento produttivo della cartiera Sterzi è stato costruito nell'arco di almeno 50 anni, presso il Comune si trovano un numero considerevole di pratiche, alcune riferite ad esigui interventi di manutenzione altre a interventi riguardanti estese porzioni del complesso. Durante l'accesso agli atti la scrivente ha riscontrato l'irreperibilità di alcune pratiche edilizie, in particolare non è stata reperita la P.E. PGN 30854/1991 riguardante anche gli immobili oggetto di perizia, e in alcuni casi i fascicoli erano privi di documenti anche essenziali.

Secondo i dati raccolti la palazzina Uffici è stata ultimata nel 1962, successivamente è stata interessata dal Condono Edilizio 1589/86.

Negli anni 90 molti interventi di risanamento e ristrutturazione sono stati eseguiti senza autorizzazione comunale aprendo vari contenziosi tra la proprietà e il Comune. A risoluzione di questa situazione veniva stipulato tra le parti, in data 28/10/2004, un "Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90" a fronte della corresponsione al Comune di sanzioni e oneri non pagati per circa 1.200.000,00 € e, contestualmente, il Comune rilasciava un certificato di insussistenza di *"profili di antigiuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data del 25/04/2004"*.

L'accordo e il certificato riguardano anche le unità immobiliari oggetto di questo procedimento esecutivo per i quali è quindi certificato dal Comune uno stato di fatto al 2004 che corrisponde a quanto rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo ad eccezione di alcune modifiche interne al sub. 57 regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria nel 2019.

La scrivente si limiterà ad elencare le pratiche reperite in archivio che hanno assentito l'esecuzione di opere sugli immobili oggetto di perizia dopo la loro edificazione.

- **PGN 8701/86 C/1589** Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985 art. 31 in data 20/12/1994 rilasciata alla Società Cartiere Antonio Sterzi S.P.A.;
- **P.E. PGN 35316/2003 Int. 804** Concessione Edilizia in sanatoria ex art. 36 D.P.R. n.380/2001 per parziale modifica di prospetti, sagome e coperture; richiesta presentata da Società XXXXXXXXXX
Nota: in questo fascicolo non è stato reperito il provvedimento autorizzativo citato nell'atto notarile e nella richiesta di agibilità;



- **Accordo Sostitutivo** di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90 sottoscritto il 28/10/2004, iscritto in data 29/10/2004 al numero 10974/2946 del Registro dei Contratti stipulati mediante scrittura privata del Comune di Varese;
- **PGN 52674/2004 Certificato** di insussistenza di "profili di anti giuridicità urbanistico-edilizia sanzionabili e reprimibili alla data del 25/04/2004" rilasciato dal Comune di Varese in data 28/10/2004;
- **P.E. 300/2019 C.I.L.A. in sanatoria** del 27/03/2019 presentata da [REDACTED].

è stata inoltre reperita:

- **Richiesta di Agibilità in data 16/02/2005** presentata da SODIVA srl
Nota: a questa Richiesta è seguita in data 24/02/2005 la richiesta di integrazioni da parte del Comune; per quanto accertato dalla scrivente tali integrazioni non risultano depositate agli atti, e l'Agibilità ad oggi è da considerarsi non attestata.

Gli immobili oggetto della perizia, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, ricadono in:

- TUC-PD Tessuto Urbano Consolidato Produttivo regolamentato dagli art. 38-39-40 delle NTA di PdR
- Zona di Vincolo art.142 lettera c) D. lgs. 42/2004 – Fascia della profondità di 150 m. dai fiumi



LOTTO 001

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31284 sub 57

Corpo: B

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: foglio 12, particella 34169

2. Possesso

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Possesso: Al momento del sopralluogo liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori iscritti

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

Creditori Iscritti Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: : Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 001

Corpo: A-B

Continuità delle trascrizioni: si



6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di :

- un'unità immobiliare a destinazione ufficio che si sviluppa al piano terreno;
- un'unità immobiliare a destinazione area di parcheggio al piano terreno;

Tutto ubicato in Comune di Varese.

Identificativo corpo : A

Ufficio (A/10): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 57**,
via Peschiera n. 20, Ufficio al piano terreno composto da sei vani e servizi igienici

Identificativo corpo : B

Area Urbana (F/1): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 34169**,
via Peschiera n. 20, area di parcheggio per due posti auto al piano Terreno

Quota e tipologia del diritto:

Gli immobili corpo **A,B** sopra elencati, sono intestati in **Catasto** come segue:

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/1**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di SIRIO NPL S.R.L., gravante sugli immobili sopra elencati.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Descrizione:

corpo : A- Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 57**,
via Peschiera n. 20, piano Terreno
categoria A/10, classe 4, vani 8,5, Rendita € 2.414,44

Superficie: Totale: 209 m² ; Totale escluse aree scoperte : 209 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. VA0290916 in atti dal 05/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 32872.1/2005); *soppresso mappale 31284 sub 9 e costituito mappale 31284 sub 57*
- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2361 sub 541 e costituito mappale 31284 sub 9*

Precedono le variazioni:



- VARIAZIONE del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02521.1/1998); *soppresso mappale 2361 sub 509 e costituito mappale 2361 sub 541*
- VARIAZIONE del 29/07/1997, in atti dal 29/07/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.G00312.1/1997); *soppresso mappale 2361 sub 8 e costituito mappale 2361 sub 509*
- VARIAZIONE del 05/11/1993 in atti dal 10/02/1997 FUSIONE, FRAZ, AMPL, DEM PARZ E DIV DISTR SP INT (n. 24931/1993); *soppresso mappale 2361 sub 6 e costituito mappale 2361 sub 8*
- VARIAZIONE del 29/07/1986 in atti dal 10/02/1997 FRAZIONAMENTO (n. 2138/1986); *soppresso mappale 2361 e costituito mappale 2361 sub 6*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. VA0290916 in atti dal 05/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 32872.1/2005)

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. VA0290916 in atti dal 05/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 32872.1/2005)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/04/2019 Pratica n. VA0045571 in atti dal 03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18658.1/2019)

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/12/2005, prot. n. VA0290916
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/04/2019 Pratica n. VA0045571 in atti dal 03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18658.1/2019) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/04/2019, prot. n. VA0045571

corpo : B- Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 34169**,
via Peschiera n. 20, piano Terreno
categoria F/1 consistenza 32 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2361 e costituito mappale 31276 sub 3*

Nota: questa Variazione è conseguente al Frazionamento di Catasto Terreni n. 18065 del 14/09/2000 con cui è stato soppresso il mappale 2361 e costituito, tra gli altri, il mappale 31276



- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2449.1/2005); *soppresso mappale 31276 sub 3 e costituito mappale 31276 sub 5*
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/12/2011 Pratica n. VA0514501 in atti dal 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 251644.1/2011); *soppresso mappale 31276 sub 5 e costituito mappale 34169*

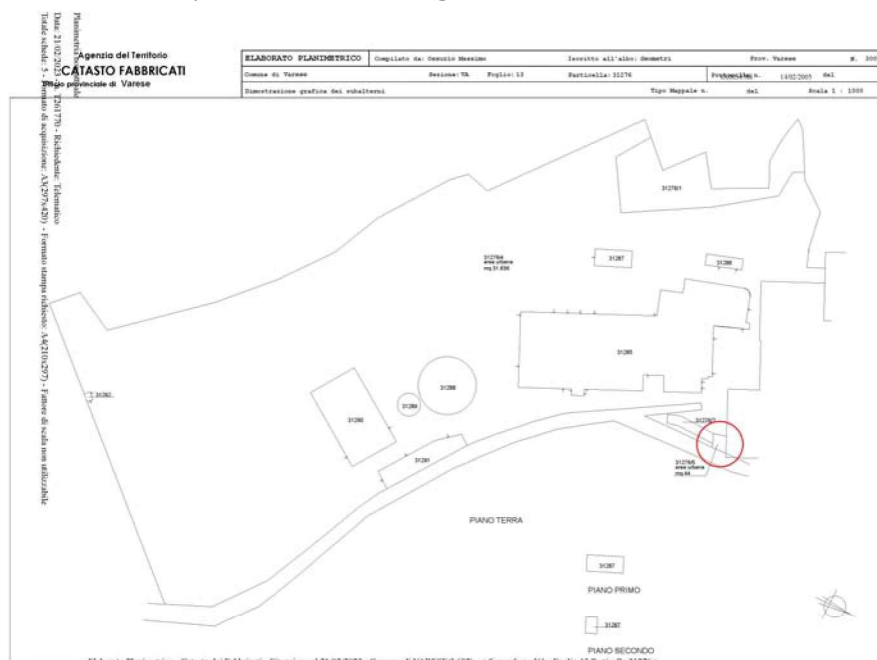
Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2449.1/2005
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/12/2011 Pratica n. VA0514501 in atti dal 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 251644.1/2011);

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2449.1/2005
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/12/2011 Pratica n. VA0514501 in atti dal 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 251644.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2017 Pratica n. VA0063131 in atti dal 26/05/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12617.1/2017)

Nota: Si fa presente che è stata rilevata una incongruenza nella consistenza del mappale **34169**. Secondo le ispezioni catastali e ipotecarie effettuate dalla scrivente risulta che con Tipo Mappale n. 510276 in data 16/12/2011 sono state frazionate e fuse, per evidente errore, particelle appartenenti a proprietà diverse, con questo documento la consistenza dell'attuale particella 34169 è variata da 44 m² a 32 m². La consistenza e l'individuazione grafica corretta di questa particella ad oggi restano quelle alla data 16/02/2005, atto di trasferimento a [REDACTED], evidenziate nella planimetria che segue.



Coerenze

Dell'ufficio: in senso orario a partire da nord

Vano scala comune, prospetto su area comune, u.i. proprietà demaniale, mappali 34169 e 34171, u.i. proprietà di terzi

Dell'area urbana: in senso orario a partire da nord

u.i. proprietà demaniale, ufficio 31284 sub 57, area demaniale fiume Olona, mappali 34170 e 34171

Informazioni in merito alla conformità catastale:

corpo : A Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 03/04/2019.

Corpo : B Come indicato nella **Nota** che precede, l'attuale identificazione grafica del mappale 34169, Elaborato Planimetrico in data 26/05/2017 non rappresenta l'esatta intera consistenza della particella.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio LA CARTIERA la situazione debitoria per gli immobili in oggetto, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati.

Secondo il resoconto inviatomi dall'Amministratore, alla data del 20/02/2023 non risultano spese insolute relative a questi immobili.

Le spese condominiali ammontano annualmente a circa € 1.000,00 complessive per le unità immobiliari qui in esame.

Al mappale 31284 sub. 57 competono 7,402 millesimi di proprietà

Al mappale 34169 competono 0,122 millesimi di proprietà.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria.

Si allegano i documenti ricevuti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili sono accessibili ai soggetti con disabilità motoria.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale



Identificativo corpo: A

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 03/04/2019, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: B

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- L'Elaborato Planimetrico attualmente vigente in catasto non rappresenta l'esatta intera consistenza della particella 34169. Per regolarizzare la situazione si dovrà presentare istanza all'Agenzia del Territorio per il ripristino della situazione storica al 16/02/2005 richiedendo inoltre la rettifica della mappa. Il costo per queste pratiche è valutato in **€ 2.000,00**.

Descrizione: corpo A

L'unità in oggetto, destinata ad ufficio, è posta al piano terreno e ha doppio accesso, dall'ingresso-vano scala comune a est e da scaletta esterna, posta sul lato sud del fabbricato, che immette all'area di parcheggio di cui al successivo corpo B.

L'immobile è costituito da cinque vani destinati a ufficio di varie dimensioni, un vano destinato ad archivio, un piccolo vano di servizio, un corridoio che disimpegna i vari locali e da un nucleo servizi igienici costituito da antibagno e due w.c. di cui uno attrezzato per disabili.

L'affaccio prevalente è ad est, verso il fiume Olona e la via Peschiera, a sud sono solo le finestre dei servizi igienici e l'ingresso di servizio.

Nell'angolo sud-est di questa unità è individuata catastalmente la superficie di proprietà Demanio Ramo Idrico che non verrà considerata ai fini di questa stima costituendo oltretutto una causa di minor valore dell'immobile staggito.

Quanto alle finiture interne le murature sono intonacate a civile e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno con vetrocamera senza oscuranti, i pavimenti degli uffici sono in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e lavabi sono in ceramica di tipo standard commerciale, le porte interne sono in legno tamburato, l'ingresso è dotato di porta pannellata in legno con doppia serratura, i soffitti hanno controsoffitto a quadrotti di cartongesso.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da caldaia a condensazione a gas posizionata sul tetto comune ai quattro uffici oggetto di questa perizia, installata nel 2005, l'impianto è ad aria calda con ventilconvettori in ogni locale, da quanto ha



potuto accertare la scrivente l'impianto di riscaldamento non è dotato di contabilizzatori di calore per la suddivisione della spesa di riscaldamento tra i quattro uffici.

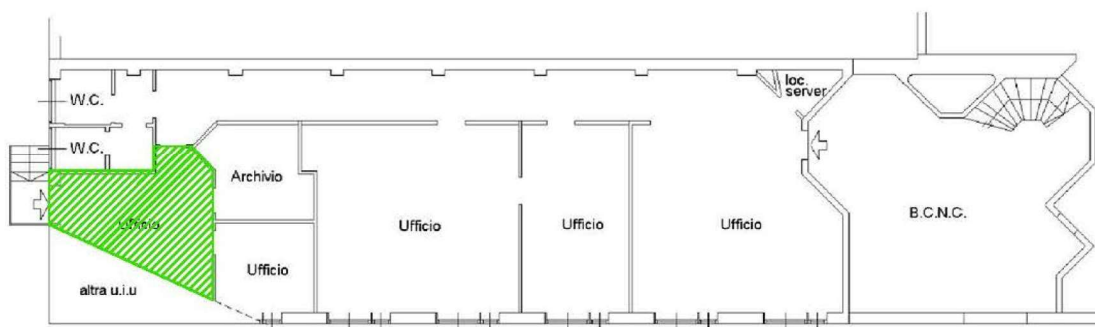
Per gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati reperiti i certificati di conformità allegati alla pratica di agibilità depositata in Comune, si tratta in entrambi i casi di impianti sottotraccia e, da un esame a vista, si presentano in buone condizioni.

Nel complesso tutte le finiture e gli impianti sono di buona qualità, risalgono a circa venti anni fa; l'ufficio è ben esposto e luminoso, si presenta in buone condizioni di conservazione.

L'altezza netta interna dei locali è di m. 3,00.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, è comprensiva delle murature perimetrali che sono state computate fino allo spessore massimo di cm 50; i muri in comunione sono computati fino alla mezzeria e fino allo spessore massimo di 25 cm; alla porzione di vano contigua alla proprietà demaniale, indicata in colore verde nell'immagine a seguire, viene applicato un coefficiente riduttivo di 0,50.



PIANO TERRENO

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m²	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m²
A	T	UFFICIO e ACCESSORI	192,00	1	192,00
	T	"PORZIONE D'UFFICIO"	17,67	0,50	8,84
	Totale A		209,67		200,84

Descrizione: corpo B



L'unità in oggetto consiste in un'area di parcheggio per due auto oltre al sedime dove insiste la scaletta d'accesso secondario all'ufficio corpo A. L'area è posta lungo il lato sud della palazzina uffici.

L'area è pavimentata in asfalto, la superficie catastale risultante attualmente in banca dati è di 32 m² ma, come esposto ai precedenti punti 6 e 7, l'esatta superficie è di 44 m². La valutazione viene effettuata a corpo come d'uso per le aree di parcheggio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per questa unità immobiliare si indica la superficie catastale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE m ²
B	T	AREA DI PARCHEGGIO	44,00*
	Totale B		44,00

(*Nota al punto 6)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 analitico.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili. Si è infine tenuto conto della nuova organizzazione del lavoro con il diffondersi dello smart working che, negli ultimi anni, ha determinato una contrazione della domanda con la conseguente riduzione dei valori immobiliari degli uffici.

8.2. Fonti di informazione:

- Valori indicati dalla Camera di Commercio della Provincia di Varese;
- Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Interviste fatte ad Agenzie Immobiliari della zona;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari costituenti il lotto 1, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi



comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo:

CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/m ²	VALORE TOTALE
A Ufficio	m ² 200,84	700,00	€ 140.588,00
B Area di Parcheggio	A corpo		€ 10.000,00
TOTALE			€ 150.588,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 dalla scrivente perito.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche e oneri di regolarizzazione catastale (v. 7.1.) € 2.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : 148.588,00 x 5% € 7.429,40

8.5. Valore netto a base d'asta del Lotto 1:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trovano: € 150.588,00 – (€ 2.000,00 + € 7.429,40) = € 141.158,60

che si arrotonda a **€ 141.000,00**



LOTTO 002

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31284 sub 61

Corpo: D

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31274 sub 5

Corpo: E

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31297

2. Possesso

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Possesso: Al momento del sopralluogo liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO l'ufficio corpo C

4. Creditori iscritti

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

Creditori Iscritti Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: : Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 002

Corpo: C-D-E

Continuità delle trascrizioni: si



9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di :

- un'unità immobiliare a destinazione ufficio che si sviluppa al piano primo;
- un'unità immobiliare a destinazione area di parcheggio al piano terreno;
- un'unità immobiliare reliquato di area verde a margine del fiume Olona

Tutto ubicato in Comune di Varese.

Identificativo corpo : C

Ufficio (A/10): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 61**,
via Peschiera n. 20, Ufficio al piano primo composto da otto vani e servizi igienici

Identificativo corpo : D

Area Urbana (F/1): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 5**,
via Peschiera n. 20, area di parcheggio per due posti auto al piano Terreno

Identificativo corpo : E

Area Urbana (F/1): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31297**
via Peschiera n. 20, area residuale verde al piano Terreno

Quota e tipologia del diritto:

Gli immobili corpo **C,D,E**, sopra elencati, sono intestati in **Catasto** come segue:

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/1**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di SIRIO NPL S.R.L., gravante sugli immobili sopra elencati.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Descrizione:

corpo : C- Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 61**,
via Peschiera n. 20, piano primo
categoria A/10, classe 4, vani 10,5, Rendita € 2.982,54

Superficie: Totale: 268 m² ; Totale escluse aree scoperte : 268 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293149 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33188.1/2005); *soppresso mappale 31284 sub 21 e costituito mappale 31284 sub 61*



- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2361 sub 545 e costituito mappale 31284 sub 21*

Precedono le variazioni:

- VARIAZIONE del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02521.1/1998); *soppresso il mappale 2361 sub 513 e costituito mappale 2361 sub 545*
- VARIAZIONE del 29/07/1997, in atti dal 29/07/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.G00312.1/1997); *soppresso mappale 2361 sub 8 e costituito il mappale 2361 sub 513*
- VARIAZIONE del 05/11/1993 in atti dal 10/02/1997 FUSIONE, FRAZ, AMPL, DEM PARZ E DIV DISTR SP INT (n. 24931/1993); *soppresso mappale 2361 sub 6 e costituito mappale 2361 sub 8*
- VARIAZIONE del 29/07/1986 in atti dal 10/02/1997 FRAZIONAMENTO (n. 2138/1986); *soppresso mappale 2361 e costituito mappale 2361 sub 6*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. VA0290916 in atti dal 05/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 32872.1/2005)

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. VA0290916 in atti dal 05/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 32872.1/2005)

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/2005, prot. n. VA0293149

corpo : D - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 5**,
via Peschiera n. 20, piano Terreno
categoria F/1 consistenza 48 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2049 e costituito mappale 31274 sub 2*
Nota: questa Variazione è conseguente al Frazionamento di Catasto Terreni n. 18065 del 14/09/2000 con cui è stato soppresso, tra gli altri, il mappale 2049 e costituito, tra gli altri, il mappale 31274
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005); *soppresso mappale 31274 sub 2 e costituito mappale 31274 sub 5*



Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005

corpo : E - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31297**

via Peschiera n. 20, piano Terreno

categoria F/1 consistenza 30 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2361 e costituito, tra gli altri, mappale 31297*

Nota: questa Variazione è conseguente al Frazionamento di Catasto Terreni n. 18065 del 14/09/2000 con cui è stato soppresso, tra gli altri, il mappale 2361 e costituito, tra gli altri, il mappale 31297

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2017 Pratica n. VA0063130 in atti dal 26/05/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12616.1/2017)

Coerenze

Del corpo C: in senso orario a partire da nord

Altra u.i., vano scala comune, prospetto su area comune, u.i. proprietà demaniale, mappali 34169 e 34171, u.i. proprietà di terzi

Del corpo D: in senso orario a partire da nord

Altre uu.ii. F/1, fiume Olona, u.i. proprietà demaniale

Del corpo E: in senso orario a partire da nord

u.i. proprietà demaniale, fiume Olona, palazzina uffici mappale 31284



Informazioni in merito alla conformità catastale:

corpo : C Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 07/12/2005.

corpo : D Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 17/10/2017.

corpo : E Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 14/09/2000.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 002

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio "LA CARTIERA" la situazione debitoria per gli immobili in oggetto, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati.

Secondo il resoconto inviatomi dall'Amministratore, alla data del 20/02/2023 non risultano spese insolute relative a questi immobili.

Le spese condominiali ammontano annualmente a circa € 1.000,00 complessive per le unità immobiliari qui in esame.

Al mappale 31284 sub. 61 competono 9,95 millesimi di proprietà

Al mappale 31274 sub. 5 competono 0,133 millesimi di proprietà

Al mappale 31297 competono 0,083 millesimi di proprietà

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria.

Si allegano i documenti ricevuti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile corpo C non è accessibile ai soggetti con disabilità motoria, per il superamento delle barriere architettoniche è necessaria l'istallazione di servoscala alla scala comune per un costo valutato in € 10.000,00.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

10.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: C

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui al precedente punto 5..
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati,



presentata il 07/12/2005, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: D

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 17/10/2017, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: E

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 14/09/2000, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Descrizione: corpo C

L'unità in oggetto, destinata ad ufficio, è posta al piano primo e vi si accede da vano scala comune.

L'immobile è costituito da otto vani, destinati a ufficio, di varie dimensioni, un corridoio che disimpegna i vari locali e due nuclei servizi igienici ciascuno costituito da antibagno e due w.c. di cui uno attrezzato per disabili.

L'immobile ha tre affacci, ad est e sud, ad ovest l'affaccio è in un cavedio.

Nell'angolo sud-est di questa unità è individuata catastalmente la superficie di proprietà Demanio Ramo Idrico che non verrà considerata ai fini di questa stima costituendo oltretutto una causa di minor valore dell'immobile staggito.

Quanto alle finiture interne le murature sono intonacate a civile e tinteggiate, le finestre a est e sud sono dotate di doppi serramenti, quelli interni sono in legno con vetrocamera senza oscuranti, le finestre a ovest sono in alluminio con vetro-camera e tenda veneziana interna, risalgono a circa venti anni fa.

I pavimenti degli uffici sono in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e lavabi sono in ceramica di tipo standard commerciale, le porte interne sono in legno tamburato, l'ingresso è dotato di porta pannellata in legno con doppia serratura, i soffitti hanno controsoffitto a quadrotti di cartongesso.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da caldaia a condensazione a gas posizionata sul tetto comune ai quattro uffici oggetto di questa perizia, installata nel 2005, l'impianto è ad aria calda con ventilconvettori in ogni locale, da quanto ha potuto accertare la scrivente l'impianto di riscaldamento non è dotato di



contabilizzatori di calore per la suddivisione della spesa di riscaldamento tra i quattro uffici.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con unità esterne poste sopra la copertura piana della palazzina.

Per gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati reperiti i certificati di conformità allegati alla pratica di agibilità depositata in Comune, si tratta in entrambi i casi di impianti sottotraccia e, da un esame a vista, si presentano in buone condizioni.

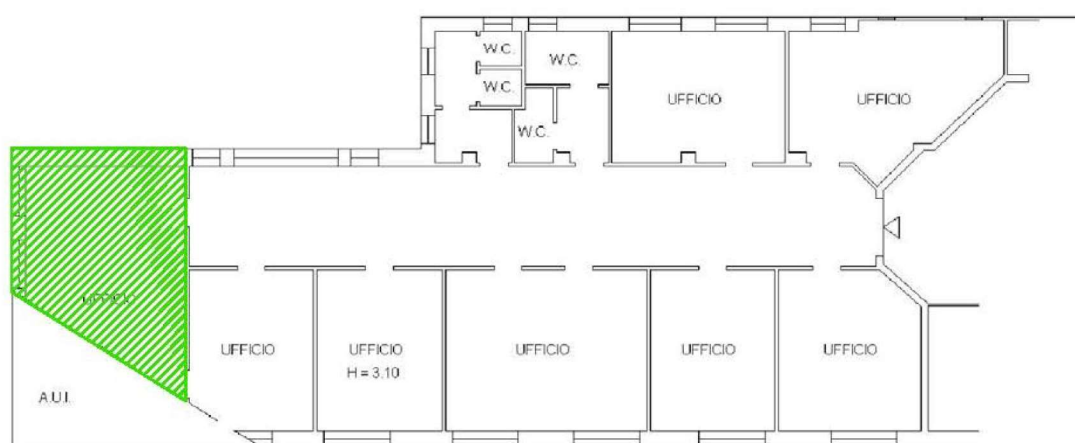
I tre uffici del primo piano, corpi **C-F-H** sono allacciati ad un unico contatore enel.

Tutte le finiture e gli impianti risalgono a circa venti anni fa, sono di buona qualità, solo i pavimenti in legni si presentano rovinati per l'uso; l'ufficio è ben esposto e luminoso, si presenta in buone condizioni di conservazione.

L'altezza netta interna dei locali è di m. 3,15.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, è comprensiva delle murature perimetrali che sono state computate fino allo spessore massimo di cm 50; i muri in comunione sono computati fino alla mezzeria e fino allo spessore massimo di 25 cm; alla porzione di vano contigua alla proprietà demaniale, indicata in colore verde nell'immagine a seguire, viene applicato un coefficiente riduttivo di 0,50.



PIANO PRIMO

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m²	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m²
C	T	UFFICIO e ACCESSORI	239,54	1	239,54
	T	"PORZIONE D'UFFICIO"	28,71	0,50	14,36
Totale C			268,25		253,90



Descrizione: corpo D

L'unità in oggetto consiste in un'area di parcheggio della superficie catastale di 48 m², di forma triangolare, consente di parcheggiare due auto. L'area è posta ad est della palazzina uffici, lungo il corso del fiume Olona, ed è pavimentata in asfalto.

La valutazione viene effettuata a corpo come d'uso per le aree di parcheggio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per questa unità immobiliare si indica la superficie catastale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE m ²
D	T	AREA DI PARCHEGGIO	48,00
	Totale D		48,00

Descrizione: corpo E

L'unità in oggetto consiste in un reliquato di area verde della superficie catastale di 30 m². L'area, contigua al parcheggio corpo D, si sviluppa tra la palazzina uffici e l'argine del fiume Olona. Per forma, estensione e posizione è praticamente inutilizzabile.

La valutazione viene effettuata a corpo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per questa unità immobiliare si indica la superficie catastale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE m ²
E	T	AREA VERDE	30,00
	Totale E		30,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

11.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 analitico.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili. Si è infine tenuto conto della nuova organizzazione del lavoro con il diffondersi dello smart working che, negli ultimi anni, ha determinato una contrazione della domanda con la conseguente riduzione dei valori immobiliari degli uffici.

11.2. Fonti di informazione:

- Valori indicati dalla Camera di Commercio della Provincia di Varese;
- Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Interviste fatte ad Agenzie Immobiliari della zona;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari costituenti il lotto 2, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

11.3 Valutazione corpo:

CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/m ²	VALORE TOTALE
C Ufficio	m ² 253,90	700,00	€ 177.730,00
D Area di Parcheggio	A corpo		€ 10.000,00
E Area verde	A corpo		€ 1.000,00
TOTALE			€ 188.730,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 dalla scrivente perito.

11.4 Valutazione corpo: Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza
di garanzie per vizi : 188.730,00 x 5% € 9.436,50

11.5 Valore netto a base d'asta del Lotto 2:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trovano: € 188.730,00 – € 9.436,50 = € 179.293,50

che si arrotonda a **€ 179.000,00**



LOTTO 003

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31284 sub 62

Corpo: G

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31274 sub 4

2. Possesso

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Possesso: Al momento del sopralluogo liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per l'ufficio corpo F

4. Creditori iscritti

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

Creditori Iscritti Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: : Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 003

Corpo: F-G

Continuità delle trascrizioni: si



12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di :

- un'unità immobiliare a destinazione ufficio che si sviluppa al piano primo;
- un'unità immobiliare a destinazione area di parcheggio al piano terreno;

Tutto ubicato in Comune di Varese.

Identificativo corpo : F

Ufficio (A/10): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 62**, via Peschiera n. 20, Ufficio al piano primo composto da sette vani, due vani accessori e servizi igienici.

Identificativo corpo : G

Area Urbana (F/1): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 4**, via Peschiera n. 20, area di parcheggio per quattro posti auto al piano Terreno

Quota e tipologia del diritto:

Gli immobili corpo **F** e **G**, sopra elencati, sono intestati in **Catasto** come segue:

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/1**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di SIRIO NPL S.R.L., gravante sugli immobili sopra elencati.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Descrizione:

corpo : F - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 62**, via Peschiera n. 20, piano primo
categoria A/10, classe 4, vani 10, Rendita € 2.840,51

Superficie: Totale: 217 m² ; Totale escluse aree scoperte : 217 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293178 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33189.1/2005); *soppresso mappale 31284 sub 22 e costituito mappale 31284 sub 62*
- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2361 sub 546 e costituito mappale 31284 sub 22*

Precedono le variazioni:



- VARIAZIONE del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02521.1/1998); *soppresso il mappale 2361 sub 513 e costituito mappale 2361 sub 546*
- VARIAZIONE del 29/07/1997, in atti dal 29/07/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.G00312.1/1997); *soppresso mappale 2361 sub 8 e costituito il mappale 2361 sub 513*
- VARIAZIONE del 05/11/1993 in atti dal 10/02/1997 FUSIONE, FRAZ, AMPL, DEM PARZ E DIV DISTR SP INT (n. 24931/1993); *soppresso mappale 2361 sub 6 e costituito mappale 2361 sub 8*
- VARIAZIONE del 29/07/1986 in atti dal 10/02/1997 FRAZIONAMENTO (n. 2138/1986); *soppresso mappale 2361 e costituito mappale 2361 sub 6*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293178 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33189.1/2005)

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293178 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33189.1/2005)

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/2005, prot. n. VA0293178

corpo : G - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 4**,
via Peschiera n. 20, piano Terreno
categoria F/1 consistenza 50 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2049 e costituito mappale 31274 sub 2*
Nota: questa Variazione è conseguente al Frazionamento di Catasto Terreni n. 18065 del 14/09/2000 con cui è stato soppresso, tra gli altri, il mappale 2049 e costituito, tra gli altri, il mappale 31274
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005); *soppresso mappale 31274 sub 2 e costituito mappale 31274 sub 4*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);



- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005

Coerenze

Del corpo F: in senso orario a partire da nord

Altra u.i., u.i. proprietà demaniale, vano scala comune, prospetto su cavedio.

Del corpo G:

Cortile comune su tre lati, altra u.i. F/1

Informazioni in merito alla conformità catastale:

corpo : F Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 07/12/2005.

corpo : G Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 17/10/2017.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 003

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio "LA CARTIERA" la situazione debitoria per gli immobili in oggetto, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati.

Secondo il resoconto inviatomi dall'Amministratore, alla data del 20/02/2023 non risultano spese insolute relative a questi immobili.

Le spese condominiali ammontano annualmente a circa € 1.000,00 complessive per le unità immobiliari qui in esame.

Al mappale 31284 sub. 62 competono 8,00 millesimi di proprietà

Al mappale 31274 sub. 4 competono 0,139 millesimi di proprietà

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria.

Si allegano i documenti ricevuti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile corpo F non è accessibile ai soggetti con disabilità motoria, per il superamento delle barriere architettoniche è necessaria l'istallazione di servoscala alla scala comune per un costo valutato in € 10.000,00.



Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

13.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: F

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui al precedente punto 5..
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 07/12/2005, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: G

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 17/10/2017, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Descrizione: corpo F

L'unità in oggetto, destinata ad ufficio, è posta al piano primo e vi si accede da vano scala comune.

L'immobile è costituito da sette vani, destinati a ufficio, di varie dimensioni, un corridoio che disimpegna i vari locali, un ripostiglio e una zona servizi igienici costituita da tre antibagni e tre w.c. di cui uno attrezzato per disabili. Questo immobile è comunicante, tramite porta interna, con l'unità immobiliare attigua anch'essa oggetto di questa perizia (corpo H).

Dalla superficie dei quattro locali principali è decurtata l'unità di proprietà Demanio Ramo Idrico che in questo caso include tutto l'affaccio ad est dei locali stessi. La porzione di proprietà demaniale non verrà considerata ai fini di questa stima costituendo oltretutto una causa di minor valore dell'immobile staggito.

L'immobile, privo dell'affaccio ad est, ha il solo affaccio a ovest verso un cavedio.

Quanto alle finiture interne le murature sono intonacate a civile e tinteggiate, le finestre a ovest sono in alluminio con vetro-camera e tenda veneziana interna, risalgono a circa venti anni fa.

I pavimenti degli uffici sono in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e lavabi sono in ceramica di tipo standard commerciale, le porte interne sono in legno tamburato, l'ingresso è dotato di



porta pannellata in legno con doppia serratura, i soffitti hanno controsoffitto a quadrotti di cartongesso.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato da caldaia a condensazione a gas posizionata sul tetto comune ai quattro uffici oggetto di questa perizia, installata nel 2005, l'impianto è ad aria calda con ventilconvettori in ogni locale, da quanto ha potuto accertare la scrivente l'impianto di riscaldamento non è dotato di contabilizzatori di calore per la suddivisione della spesa di riscaldamento tra le quattro unità immobiliari.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con unità esterne poste sopra la copertura piana della palazzina.

Per gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati reperiti i certificati di conformità allegati alla pratica di agibilità depositata in Comune, si tratta in entrambi i casi di impianti sottotraccia che, da un esame a vista, si presentano in buone condizioni.

I tre uffici del primo piano, corpi **C-F-H** sono allacciati ad un unico contatore enel.

Tutte le finiture e gli impianti risalgono a circa venti anni fa, sono di buona qualità, solo i pavimenti in legno si presentano rovinati per l'uso, nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

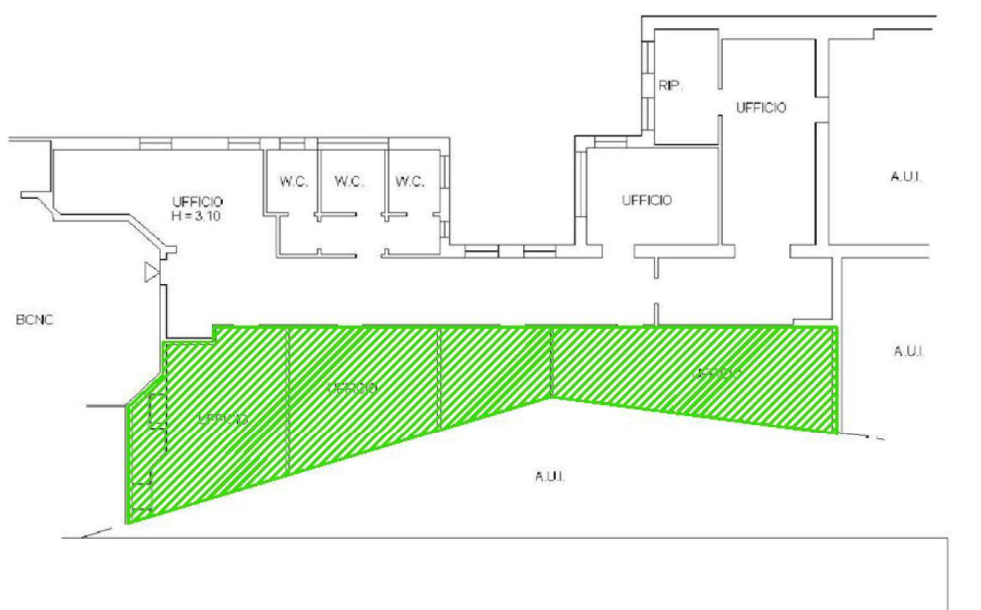
L'altezza netta interna dei locali è di m. 3,15.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, è comprensiva delle murature perimetrali che sono state computate fino allo spessore massimo di cm 50; i muri in comunione sono computati fino alla mezzeria e fino allo spessore massimo di 25 cm; alla porzione di uffici contigua alla proprietà demaniale, indicata in colore verde nell'immagine a seguire, viene applicato un coefficiente riduttivo di 0,50.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m ²	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m ²
F	1	UFFICIO e ACCESSORI	138,98	1	138,98
	1	"PORZIONE D'UFFICIO"	76,02	0,50	38,01
Totale F			215,00		176,99





PIANO PRIMO

Descrizione: corpo G

L'unità in oggetto consiste in un'area di parcheggio per quattro posti auto della superficie catastale di 50 m².

L'area è posta ad est della palazzina uffici, lungo il corso del fiume Olona, ed è pavimentata in asfalto.

La valutazione viene effettuata a corpo come d'uso per le aree di parcheggio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per questa unità immobiliare si indica la superficie catastale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE m ²
G	T	AREA DI PARCHEGGIO	50,00
Totale G			50,00

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

14.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 analitico.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili. Si è infine tenuto conto della nuova organizzazione del lavoro con il diffondersi dello smart working che, negli ultimi anni, ha determinato una contrazione della domanda con la conseguente riduzione dei valori immobiliari degli uffici.

14.2. Fonti di informazione:

- Valori indicati dalla Camera di Commercio della Provincia di Varese;
- Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Interviste fatte ad Agenzie Immobiliari della zona;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari costituenti il lotto 3, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

14.3. Valutazione corpo:

CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/m ²	VALORE TOTALE
F Ufficio	m ² 176,99	700,00	€ 123.893,00
G Area di Parcheggio	A corpo		€ 20.000,00
TOTALE			€ 143.893,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 dalla scrivente perito.

14.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : 143.893,00 x 5% € 7.194,65

14.5. Valore netto a base d'asta del Lotto 3:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in



cui si trovano: € 143.893,00 – € 7.194,65 = € 136.698,35

che si arrotonda a **€ 136.000,00**



LOTTO 004

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31284 sub 63

Corpo: I

Categoria: Area Urbana [F1]

Dati Catastali: foglio 12, particella 31274 sub 6

2. Possesso

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Possesso: Al momento del sopralluogo liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per l'ufficio corpo H

4. Creditori iscritti

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

Creditori Iscritti Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: : Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Peschiera n.20 – Varese (Va) - 21100

Lotto: 004

Corpo: H-I

Continuità delle trascrizioni: si



15. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di :

- un'unità immobiliare a destinazione ufficio che si sviluppa al piano primo e piano secondo;
- un'unità immobiliare a destinazione area di parcheggio disabili al piano terreno;

Tutto ubicato in Comune di Varese.

Identificativo corpo : H

Ufficio (A/10): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 63**, via Peschiera n. 20, Ufficio al piano primo composto da quattro vani, servizi igienici, un vano ripostiglio al piano secondo.

Identificativo corpo : I

Area Urbana (F/1): - Catasto Fabbricati -

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 6**, via Peschiera n. 20, porzione di area di parcheggio riservata ai disabili al piano Terreno

Quota e tipologia del diritto:

Gli immobili corpo **H** e **I**, sopra elencati, sono intestati in **Catasto** come segue:

[REDACTED]

Titolare del diritto di **Proprietà per 1/1**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di SIRIO NPL S.R.L., gravante sugli immobili sopra elencati.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Descrizione:

corpo : H - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31284 sub 63**, via Peschiera n. 20, piano primo e secondo
categoria A/10, classe 4, vani 15, Rendita € 4.260,77

Superficie: Totale: 303 m² ; Totale escluse aree scoperte : 303 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293198 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33190.1/2005); *soppresso mappale 31284 sub 51 e costituito mappale 31284 sub 63*
- VARIAZIONE del 07/07/2004 Pratica n. VA0259738 in atti dal 07/07/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.75293.1/2004); *soppressi mappali 31284 sub 23 e sub 27 e costituito mappale 31284 sub 51*



Precedono le variazioni:

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppressi mappale 2361 sub 547 e 553, costituiti mappali 31284 sub 23 e sub 27*
- VARIAZIONE del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02521.1/1998); *soppressi i mappali 2361 sub 513 e sub 514, costituiti mappali 2361 sub 547 e sub 553*
- VARIAZIONE del 29/07/1997, in atti dal 29/07/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.G00312.1/1997); *soppresso mappale 2361 sub 8 e costituiti i mappali 2361 sub 513 e sub 514*
- VARIAZIONE del 05/11/1993 in atti dal 10/02/1997 FUSIONE, FRAZ, AMPL, DEM PARZ E DIV DISTR SP INT (n. 24931/1993); *soppresso mappale 2361 sub 6 e costituito mappale 2361 sub 8*
- VARIAZIONE del 29/07/1986 in atti dal 10/02/1997 FRAZIONAMENTO (n. 2138/1986); *soppresso mappale 2361 e costituito mappale 2361 sub 6*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 07/07/2004 Pratica n. VA0259738 in atti dal 07/07/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.75293.1/2004);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293198 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33190.1/2005);

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 07/07/2004 Pratica n. VA0259738 in atti dal 07/07/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.75293.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 Pratica n. VA0088522 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7647.1/2005)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/12/2005 Pratica n. VA0293198 in atti dal 07/12/2005 COMMERCIALE-UFFICIO (n. 33190.1/2005);

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/2005, prot. n. VA0293198

corpo : I - Catasto Fabbricati

COMUNE CENSUARIO DI VARESE, sezione VA, foglio 12, **mappale 31274 sub 6**,
via Peschiera n. 20, piano Terreno
categoria F/1 consistenza 7 m²

Dati derivanti dalle seguenti variazioni:

Dati identificativi

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000); *soppresso mappale 2049 e costituito mappale 31274 sub 2*

Nota: questa Variazione è conseguente al Frazionamento di Catasto Terreni n. 18065 del 14/09/2000 con cui è stato soppresso, tra gli altri, il mappale 2049 e costituito, tra gli altri, il mappale 31274



- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005); *soppresso mappale 31274 sub 2 e costituito mappale 31274 sub 6*

Indirizzo

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005)

Dati di classamento

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000);
- DIVISIONE del 14/02/2005 Pratica n. VA0034778 in atti dal 14/02/2005 DIVISIONE (n. 2448.1/2005)

Coerenze

Del corpo H: in senso orario a partire da nord

Dell'ufficio: u.i. di altra proprietà e affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune e u.i. proprietà demaniale, vano scala comune e altra u.i., u.i. di altra proprietà e prospetto su cavedio.

Del ripostiglio P.2°: sui quattro lati copertura piana del fabbricato mappale 31284

Del corpo I:

Cortile comune su due lati e area di proprietà demaniale

Informazioni in merito alla conformità catastale:

corpo : H Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all' ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 07/12/2005.

corpo : I Alla data del sopralluogo (28.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati presentata il 17/10/2017.

16. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 003

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio "LA CARTIERA" la situazione debitoria per gli immobili in oggetto, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati.

Secondo il resoconto inviatomi dall'Amministratore, alla data del 20/02/2023 non risultano spese insolite relative a questi immobili.

Le spese condominiali ammontano annualmente a circa € 1.000,00 complessive per le unità immobiliari qui in esame.

Al mappale 31284 sub. 63 competono 11,250 millesimi di proprietà

Al mappale 31274 sub. 6 competono 0,019 millesimi di proprietà



Secondo quanto comunicato dall'Amministratore non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria.

Si allegano i documenti ricevuti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile corpo H non è accessibile ai soggetti con disabilità motoria, per il superamento delle barriere architettoniche è necessaria l'istallazione di servoscala alla scala comune per un costo valutato in € 10.000,00.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

16.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: H

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui al precedente punto 5..
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 07/12/2005, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: I

- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
- Alla data del sopralluogo (28/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati, presentata il 17/10/2017, acquisita dalla scrivente e allegata alla presente perizia.

Descrizione: corpo H

L'unità in oggetto, destinata ad ufficio, è posta al piano primo e vi si accede da vano scala comune.

L'immobile è costituito da cinque vani, destinati a ufficio, di cui tre di grandi dimensioni, tre vani disimpegno, un piccolo ripostiglio e una zona servizi igienici costituita da un antibagno e due w.c. di cui uno attrezzato per disabili. Questo immobile è comunicante, tramite porta interna, con l'unità immobiliare attigua anch'essa oggetto di questa perizia (corpo F).

Dalla superficie dei due vani a est è decurtata l'unità immobiliare proprietà del Demanio Ramo Idrico. La porzione di proprietà demaniale non verrà considerata ai fini di questa stima costituendo oltretutto una causa di minor valore dell'immobile staggito. L'immobile ha affaccio a est e nord; a ovest affaccia in un cavedio.



Quanto alle finiture interne le murature sono intonacate a civile e tinteggiate, le finestre a est e nord sono dotate di doppi serramenti, quelli interni sono in legno con vetrocamera senza oscuranti, le finestre a ovest sono in alluminio con vetro-camera e tenda veneziana interna, risalgono a circa venti anni fa.

I pavimenti degli uffici sono in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e lavabi sono in ceramica di tipo standard commerciale, le porte interne sono in legno tamburato, l'ingresso è dotato di porta pannellata in legno con doppia serratura, i soffitti hanno controsoffitto a quadrotti di cartongesso.

Il vano contraddistinto come **H1** nella planimetria di seguito riportata, catastalmente classificato Ufficio, è in realtà un ambiente con finiture rustiche, pavimento in battuto di cemento, murature solo parzialmente intonacate e tinteggiate, è posto a una quota più elevata rispetto al piano degli uffici, una piattaforma elevatrice consente il superamento del dislivello. Per caratteristiche di finiture ed accessibilità si configura adatto ad un utilizzo di deposito/magazzino e come tale verrà valutato in questa stima.

Nel soffitto di questo ampio vano c'è una botola, senza scala, per l'accesso al vano ripostiglio annesso a questa unità immobiliare e posto al secondo piano (piano copertura). Anche questo ripostiglio è un vano rustico con altezza media pari a m. 1.80, equiparabile a un sottotetto.

Quanto agli impianti, il riscaldamento è centralizzato alimentato da caldaia a condensazione a gas posizionata sul tetto comune ai quattro uffici oggetto di questa perizia, installata nel 2005, l'impianto è ad aria calda con ventilconvettori in ogni locale; da quanto ha potuto accertare la scrivente l'impianto di riscaldamento non è dotato di contabilizzatori di calore per la suddivisione della spesa di riscaldamento tra le quattro unità immobiliari.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con unità esterne poste sopra la copertura piana della palazzina.

Per gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati reperiti i certificati di conformità allegati alla pratica di agibilità depositata in Comune, si tratta in entrambi i casi di impianti sottotraccia e, da un esame a vista, si presentano in buone condizioni.

I tre uffici del primo piano, corpi **C-F-H** sono allacciati ad un unico contatore enel.

Tutte le finiture e gli impianti risalgono a circa venti anni fa, sono di buona qualità, solo i pavimenti in legno si presentano rovinati per l'uso, nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

L'altezza netta interna dei locali è di m. 3,15.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i disegni reperiti in Comune ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, è comprensiva delle murature perimetrali che sono state computate fino allo spessore massimo di cm 50; i muri in comunione sono computati fino alla mezzeria e fino allo spessore massimo di 25 cm; alla superficie di uffici adiacente alla proprietà demaniale che risulta priva di affaccio, indicata in colore verde nell'immagine a seguire, viene applicato un coefficiente riduttivo di 0,50; al vano H1 considerato locale di deposito si applica un coefficiente 0,50, al ripostiglio/sottotetto P.2° si applica un coefficiente 0,25.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA m ²	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE m ²
H	1	UFFICIO e ACCESSORI	181,13	1	181,13
	1	VANO H1	57,97	0,50	28,99
	2	RIPOSTIGLIO/SOTTOTETTO	31,19	0,25	7,80
	1	"PORZIONE D'UFFICIO"	40,80	0,50	20,40
	Totale H		311,09		238,32



PIANO PRIMO



Descrizione: corpo I

L'unità in oggetto consiste in una piccola area, porzione di parcheggio per disabili, della superficie catastale di 7 m², la restante parte di questa area di parcheggio è proprietà demaniale.

L'area è posta ad est della palazzina uffici ed è pavimentata in asfalto.

La valutazione viene effettuata a corpo attribuendo all'area un valore "simbolico" considerata la superficie inferiore a quella di un posto auto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per questa unità immobiliare si indica la superficie catastale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE m ²
I	T	AREA DI PARCHEGGIO (PORZIONE)	7,00
Totale I			7,00

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

17.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 analitico.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili. Si è infine tenuto conto della nuova organizzazione del lavoro con il diffondersi dello smart working che, negli ultimi anni, ha determinato una contrazione della domanda con la conseguente riduzione dei valori immobiliari degli uffici.

17.2. Fonti di informazione:

- Valori indicati dalla Camera di Commercio della Provincia di Varese;
- Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Interviste fatte ad Agenzie Immobiliari della zona;



Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari costituenti il lotto 4, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

17.3. Valutazione corpo:

CORPO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/m ²	VALORE TOTALE
H Ufficio	m ² 238,32	700,00	€ 166.824,00
I Area di Parcheggio	A corpo		€ 1.000,00
TOTALE			€ 167.824,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 dalla scrivente perito.

17.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza
di garanzie per vizi : 167.824,00 x 5% € 8.391,20

17.5. Valore netto a base d'asta del Lotto 4:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trovano: € 167.824,00 – € 8.391,20 = € 159.432,80

che si arrotonda a **€ 159.000,00**



18. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente stima il prezzo base d'asta del compendio in € **615.000,00** di seguito distinti:

LOTTO	MAPPALE e SUBALTERNO	PREZZO BASE D'ASTA €
1	- 31284 sub 57 - 34169	141.000,00
2	- 31284 sub 61 - 31274 sub 5 - 31297	179.000,00
3	- 31284 sub 62 - 31274 sub 4	136.000,00
4	- 31284 sub 63 - 31274 sub 6	159.000,00
TOTALE		615.000,00

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento in merito.

La presente relazione unitamente agli allegati viene depositata tramite invio a mezzo PEC; una copia di cortesia viene depositata in cancelleria.

La sottoscritta ha inoltre provveduto ad inviare una copia della relazione alle Parti.

Cantello, 05.04.2023

L'Esperto nominato
Arch. Paola Baj

Si allegano i seguenti documenti:

- ALL 1 Copia "Privacy" della Perizia
- ALL 2 Scheda controlli per Udienza ex art. 569 C.P.C.
- ALL 3 Ricevute invio Perizia alle parti.
- ALL 4 Mappa catastale
- ALL 5 Atto di provenienza Notaio F. Bellorini rep. 62402/9673
- ALL 6 Pratica Edilizia PGN 8701/86 C/1589
- ALL 7 Pratica Edilizia 300/2019 CILA IN SANATORIA
- ALL 8 Accordo Sostitutivo di provvedimento amministrativo ex art. 11 legge n. 241/90 sottoscritto il 28/10/2004
- ALL 9 PGN 52674/2004 Certificato di insussistenza di "profili di antigiuridicità rilasciato dal Comune di Varese in data 28/10/2004;
- ALL 10 Richiesta Agibilità e Richiesta integrazioni dal Comune



ALL 11 Certificazioni impianti elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, adduzione gas, caldaia

ALL 12 Regolamento di Condominio e tabelle millesimi

ALL 13 Estratto conto spese condominiali al 20/02/2023

ALL 14 Consuntivo spese condominiali anno 2021

ALL 15 Preventivo spese condominiali anno 2022

ALL 16 Foglio rfl IDENTIFICATIVI CATASTALI

Del LOTTO 1

ALL 17 Planimetrie Catastali

ALL 18 Visure storiche catastali

ALL 19 Fotografie

Del LOTTO 2

ALL 20 Planimetrie Catastali

ALL 21 Visure storiche catastali

ALL 22 Fotografie

Del LOTTO 3

ALL 23 Planimetrie Catastali

ALL 24 Visure storiche catastali

ALL 25 Fotografie

Del LOTTO 4

ALL 26 Planimetrie Catastali

ALL 27 Visure storiche catastali

ALL 28 Fotografie

