

Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TIBERIO SPV S.R.L. UNIPERSONALE – ISIDE SPE S.R.L.**

con l'intervento di: **COMUNE DI VARESE**

contro: **MEDUSA S.R.L. – CENTRO SERVIZI**

N° Gen. Rep. **206/2018 + 8/2020**

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. GIACOMO PURICELLI

TERZA PERIZIA IN SOSTITUZIONE DELLE DUE PRECEDENTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità immobiliare Albergo via Giusti 7 Varese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Unità immobiliare Ristorante via Giusti 7 Varese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

Unità ad uso Palestra in Varese via Giusti 7 Varese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 004

Unità immobiliare ad uso commerciale via Giusti 7 Varese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 005

Unità ad uso deposito con servizio via Giusti 7 Varese

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
email: info@studioribera.it
giuseppe.ribera@geopec.it

PREMESSA DELL'ESPERTO C.T.U.

Gli immobili di proprietà Medusa s.r.l. Centro Servizi s.r.l. posti in Varese via Giusti 7 oggetto di pignoramento immobiliare risultavano così identificati a Catasto Fabbricati:

Mappale 20377 sub. 501 - Albergo

Mappale 20377 sub. 10 – Ristorante

Mappale 20377 sub. 11 – Palestra

Mappale 20377 sub. 12 – Unità commerciale

Mappale 20377 sub. 13 – Centrale idraulica e centrale termica

Mappale 20377 sub. 14 – Centrale Elettrica

Centrale elettrica per la quale è stata formalizzata servitù per la costituzione e gestione di cabina elettrica accordata all'E.N.E.L. per unità 20377 sub. 7, con atto in data 9 settembre 1982 repertorio n. 73610 del dott. Giani, trascritto a Varese il 4 ottobre 1982 ai numeri 9724 / 7683. Unità immobiliare poi identificata col mappale 20377 sub. 14.

In data 5 luglio 2018 è stato trascritto ai numeri 13336/9580 pignoramento immobiliare a favore Tiberio Spv srl Unipersonale sull'unità 20377 sub. 501.

In data 18 luglio 2019 l'Esperto geom. Davide Titta Farinella ha depositato l'inerente perizia per detta unità poi identificata come Lotto 1.

In data 20 gennaio 2020 è stato trascritto ai numeri 807/560 pignoramento immobiliare a favore Iside Spe s.r.l. sulle unità immobiliari 20377 sub. 501, 20377 sub. 11, 20377 sub. 12, 20377 sub. 13, 20377 sub. 14.

In data 14 giugno 2021 il sottoscritto altro Esperto geom. Giuseppe Ribera ha depositato l'inerente perizia, con la formazione dei seguenti Lotti.

Lotto 2) ristorante mappale 20377 sub. 10

Lotto 3) palestra mappale 20377 sub. 11

Lotto 4) unità commerciale mappale 20377 sub. 12.

Nella perizia del geom. Davide Titta Farinella per unità mappale 20377 sub. 501 è scritto tra l'altro: "La particella così come individuata ed identificata nella scheda planimetrica agli atti comprende nella sua rappresentazione grafica parti che, per non danneggiare le altre unità immobiliari presenti nel più ampio edificio a piano terra, al piano interrato 1 e interrato 2, dovranno essere stralciate dalla stessa e rese in un elaborato planimetrico di subalternazione con individuazione degli enti comuni non censibili quali ingressi al piano terra comune almeno a due attività, accessi ai piani, quelli comuni censibili quali centrale termica, centrale autoclave, e cabina Enel e area pertinenziale di parcheggio". Sono indicate spese a scomputo del valore attribuito di € 2.550,00 per variazione UTE a migliore identificazione ed € 2.550,00 per variazione catastale per formazione enti comuni non censibili e enti comuni censibili.

E' da precisare inoltre che nell'immobile sono presenti altri vani che, pur essendo censiti a Catasto Fabbricati e pignorati, non erano stati valutati, in quanto parti comuni, precisamente la centrale termica e autoclave – mappale 20377 sub. 13 e centrale elettrica mappale 20377 sub. 14.

Per quanto concerne le altre unità, al secondo piano interrato vi è ampia cantina che era stata rappresentata nelle planimetrie delle unità sub. 501, sub. 10, sub. 11, sub. 13 e sub. 14, pertanto comune alle stesse, ma non in quella sub. 12, che essendo stata compresa nella valutazione dell'unità sub. 501, non è stata considerata nella valutazione degli altri Lotti. I servizi igienici al primo piano interrato, da considerare comuni alle attività nel complesso immobiliare, non risultavano rappresentati nella planimetria dell'unità sub. 10 ristorante, mentre il vano guardaroba, sempre al primo piano interrato veniva riportato solo nella planimetria sub. 12 (unità commerciale). Nell'udienza del 14 luglio 2022, a seguito di evidenza rappresentata dal sottoscritto Esperto sulla necessità di un nuovo elaborato planimetrico catastale per identificazione delle parti comuni e alla

redazione di nuove planimetrie catastali con identificazione di ogni attuale unità, e subalterni autonomi della cantina e del cantinino, il Giudice ha disposto che il perito provveda ad un aggiornamento della perizia in base ai problemi evidenziati e a quanto necessario per le pratiche catastali proposte, indicando il valore locatizio della cantina e del cantinino.

In data 4 ottobre 2022, protocollo VA0151493 il sottoscritto ha presentato a Catasto Fabbricati denuncia di variazione catastale di tutte le unità e il 7 novembre 202 con protocollo VA0164914 variazione per esatta rappresentazione grafica dell'unità albergo sub. 509.

Fabbricato riportato nella mappa di Catasto Terreni come parte di complesso edilizio dal mappale 21166 Ente Urbano della superficie di Ettari 0.93.05 che nella sua maggior superficie comprende oltre al fabbricato "Medusa" anche altri fabbricati di tipologia residenziale che costituiscono il "Condominio Santa Rita".

Area che in forza di tale rappresentazione è di pertinenza di tutti i fabbricati, sia dell'immobile staggito che del Condominio Santa Rita. Nel suo interno è stato costruito un muretto con soprastante rete metallica che di fatto la suddivide in due distinti utilizzi, una per i fabbricati di abitazione del Condominio Santa Rita e l'altra per il fabbricato qui in oggetto. Quest'ultima porzione è posta nel retro del fabbricato "Medusa" e vi si accede dall'esterno da cancello su via Parini, ed è costituita da rampa larga circa quattro metri cui segue dopo circa venti metri uno slargo che porta la parte successiva a larghezza costante di circa metri 7,50.

Area che però a Catasto Terreni non era stata frazionata, per cui è rimasta comune a tutto il complesso costituito dai fabbricati di abitazione del Condominio Santa Rita e da quello qui in oggetto, che non era stata nemmeno rappresentata nelle planimetrie dell'originaria denuncia catastale in data 9 giugno 1976, con la quale erano state costituite le unità mappali 20377 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, le quali con questa descrizione erano state trasferite all'esecutata con atto in data 18 novembre 1993. Non risulta inoltre essere stata riportata sia nelle planimetrie di variazione in data 4 giugno 2001 che nell'ulteriore planimetria di variazione in data 4 maggio 2016 per formazione dell'unità 20377 sub. 501, nella quale è stata disegnata la rampa e gli spazi antistanti in fregio a via Giusti e via Parini.

Le unità pignorate sono quelle che Medusa s.r.l. aveva acquistato come descritte nell'atto di compravendita in data 18 novembre 1993, le cui planimetrie catastali non riportano detta area nel retro, la quale però nella gestione complessiva dell'immobile assume rilevanza, in quanto oltre ad essere utilizzata come posteggio temporaneo di automezzi dei titolari delle attività e per il carico e lo scarico merci, costituisce anche uscita di sicurezza per l'albergo, il ristorante, la palestra. E' posta in adiacenza di intercapedine del fabbricato dalla quale avviene l'unico accesso alla caldaia, alla centrale termica e autoclave, alle cantine e al vano sub. 511.

Per meglio approfondire detta rilevata incongruenza, il sottoscritto ha svolto incontro con l'Amministratore del condominio Santa Rita ed un condomino, il quale ha esibito un grafico dichiarato consegnato dall'originaria proprietà nel momento dell'acquisto, ove è riportata la divisione del terreno tra la parte condominiale e l'attuale Medusa, come di fatto esistente in realtà, cioè divisa con muro. Visionato il suo atto di acquisto, dall'inerente storia ivi scritta, risulta riferimento ad elaborato grafico allegato all'atto 28 gennaio 1971 repertorio n. 16967/8461 del dott. Settimio Lulli, trascritto a Varese il 22 febbraio 1971 ai numeri 1798/1589. Atto, del quale è stata acquisita copia e che qui si allega, da intendere come una sorta di atto pilota, nel quale è scritto che la venditrice S.I.L.E.A. Società Industriale Lavori Edili Affini – accomandita semplice di geometra Mario Bosetti e C. ha fatto un programma di costruzione sulle aree 3285/a, 3285/c, 3285/d, 3285/e, 3285/f, formanti un unico corpo comprendente l'edificazione di tre corpi di fabbrica distinti come segue: Corpo A) Corpo B) Corpo C), il tutto come da tipi planimetrici allegati allo stesso sotto A) e B). E' precisato che i tre corpi di fabbrica A) B) C) nello specifico A) e B) edifici

condominali per civile abitazione e C) ove esiste l'attuale fabbricato Medusa, avranno in comune l'area adibita a cortile zona verde colorata in giallo nel tipo planimetrico allegato A).

Detto grafico riporta in colore giallo con parti a verde tutta l'area a cortile, compresa quella in loco attualmente in utilizzo ad unità dell'immobile Medusa, che pertanto è rimasta comune all'intero complesso, la quale non era stata identificata a livello catastale, non è di esclusiva proprietà Medusa s.r.l., non è stata pignorata, non è trasferibile a terzi, anche se di fatto al momento è solo Medusa o suo avente causa può accedervi passando dal cancello su via Parini, anche se nulla vieta che un condomino del Condominio Santa Rita chieda di potervi accedere.

Appurata questa situazione, una eventuale identificazione di tale area a nome Medusa s.r.l. potrebbe essere possibile solo con la redazione di frazionamento catastale che dovrà riportare firma autografa sia del legale rappresentante di Medusa s.r.l. che dei proprietari delle 177 unità immobiliari che costituiscono il Condominio Santa Rita, per poi redigere planimetria di area urbana a nome di tutti i proprietari che dovranno partecipare ad atto notarile di divisione, ovvero di identificazione catastale. Operazione sempre fattibile ma di difficile se non impossibile esecuzione. Ne consegue che trattasi di area che non può essere compresa nella valutazione e nemmeno essere trasferita in quanto è comune all'intero complesso, situazione che determina un evidente minor valore.

Medesimo stato è riferibile alla striscia di terreno nel fronte di via Giusti, identificata nell'elaborato planimetrico ora presentato quale Bene Comune Non Censibile alle unità Medusa, necessariamente ivi da indicare in quanto compresa nell'originaria planimetria dell'albergo, che però di fatto è comune all'intero complesso, compreso Condominio Santa Rita, così come l'area esclusiva attribuita all'albergo verso via Giusti ed a quella su via Parini di accesso all'unità commerciale.

La planimetria 4 giugno 2001 dell'unità 20377 sub. 10 (ristorante) riporta su tale area una tettoia, ora in parte crollata, che non è stata inserita in mappa presumibilmente per il fatto che insiste su area comune e non esclusiva di Medusa s.r.l. la quale risulta anche nella Pratica Edilizia Denuncia di inizio Attività n. 936/2004 variante 2, unitamente all'area retrostante il fabbricato.

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice si è provveduto a presentare denuncia di variazione catastale di tutte le unità nell'immobile staggito. Inoltre per disporre di unico documento identificativo dei lotti e delle parti comuni, il richiesto aggiornamento viene svolto con la redazione di questa perizia, che annulla e sostituisce le due precedenti che erano state presentate.

In data 4 ottobre 2022, protocollo VA0151493 è stata presentata a Catasto Fabbricati denuncia di variazione catastale con nuova identificazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed Elaborato planimetrico catastale per le parti comuni delle unità, e per l'unità albergo ulteriore variazione per esatta rappresentazione grafica in data 7 novembre 2022 protocollo VA0164914.

Attuale identificazione catastale delle unità pignorate.

Palestra al primo piano interrato con cantina al secondo piano interrato
Sezione VA Foglio 24 Particella 20377 sub. 507 via Giusti n. 7 Piano S1-S2 Categoria D/6 Rendita € 4.250,36

Ristorante al piano rialzato e tre cantine al piano secondo interrato
Sezione VA Foglio 24 Particella 20377 sub. 508 via Giusti n. 7 Piano T-S2 Categoria D/8 Rendita € 4.372,58

Albergo, costituito dall'intero primo piano con balconi e terrazzi, da parte del piano rialzato con

accesso autonomo da via Giusti, cantine al secondo piano interrato
Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 509 via Giusti n. 7 Piano S2-T-1 Categoria D/2 Rendita € 21.321,42

Unità commerciale al piano primo interrato con adiacente area di accesso anche da via Parini
Sezione VA Foglio 24 Particella 20377 sub. 510 via Giusti n. 7 Piano S1 Categoria D/8 Rendita € 4.213,26

Un vano deposito con servizio igienico al primo piano interrato
Sezione VA Foglio 24 Particella 20377 sub. 511 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S1 Categoria C/2 Classe 4 Consistenza 12 m² Dati di superficie 16 m² Rendita € 18,59.

Il grosso vano deposito al secondo piano interrato, in considerazione della sua attribuzione nelle precedenti planimetrie, è stato censito come Bene Comune Censibile alle unità 20377 sub. 507, sub. 508 e sub. 509, e risulta così descritto:

Sezione VA Foglio 24 particella 20377 sub. 506 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S2 Categoria D/7 Rendita € 1.297,90.

Sono stati costituiti i seguenti Beni Comuni non Censibili, come da elaborato planimetrico

- Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502
Scale ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Giusti, comune a tutte le unità.
- Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503
Centrale Enel comune a tutte le unità.
- Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504
Centrale termica e centrale idrica comune a tutte le unità.
- Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 505
Bagni comuni alle unità sub. 507, 508, 510.

Precisato che le rendite ed i classamenti ora riportati nelle visure, sono da considerare come proposti, in quanto entro un anno, salvo proroghe, potranno essere oggetto di collaudo con possibili modifiche che l'ufficio riterrà di attribuire. La procedura ed eventualmente ogni singolo acquirente dovranno prendere attenta nota di questa precisazione ed attivarsi con le inerenti verifiche, anche per eventuali possibili ricorsi, se ritenuti da presentare.

Valori attribuiti. I Lotti con le unità sub. 507 (palestra) 508 (ristorante) 509 (albergo) comprendono anche quota, riferita in termini proporzionali alle rispettive rendite, del grosso vano al secondo piano interrato particella 20377 sub. 506, come segue:

particella 20377 sub. 507 palestra rendita	€ 4.250,36	= 14,20%
particella 20377 sub. 508 ristorante rendita	€ 4.372,58	= 14,60%
particella 20377 sub. 509 albergo rendita	€ 21.321,42	= 71,20%
Sommano	€ 29.944,36	= 100,00%

Lotto	Descrizione	Mappale	Valore €
Uno	Albergo	20377 sub. 509	618.000,00
Due	Ristorante	20377 sub. 508	340.000,00
Tre	Palestra	20377 sub. 507	270.000,00
Quattro	Unità commerciale	20377 sub. 510	258.000,00
Cinque	Vano con servizio	20377 sub. 511	9.000,00
		Totale	1.495.000,00

La creditrice procedente lside SPE s.r.l. ha chiesto di integrare l'elaborato di stima, con la previsione, oltre che della vendita degli immobili secondo un frazionamento in più lotti, di una possibile vendita di tutto il compendio in un unico lotto, procedendo quindi ad indicare per l'unico lotto il prezzo base d'asta.

Richiesta dichiarata motivata da circostanza per la quale la stessa è a conoscenza di un possibile interesse di investitori per l'intero compendio e, laddove invece lo stesso fosse, fin da subito suddiviso in plurimi lotti, tali investitori potrebbero muovere altrove il loro interesse.

E' inoltre precisato che se poi non si dovesse addivenire, dopo qualche tentativo, alla vendita dell'unico lotto, si potrebbe richiedere al G.E. di procedere con la suddivisione in lotti.

Con riferimento alla sopraindicata richiesta, considerato che la compravendita in un unico lotto potrebbe far conseguire vantaggi quali il veloce realizzo in epoca di inflazione annua di circa il 7% - 8%, nonché considerati i tempi per la vendita in più lotti, il degrado dell'immobile con possibile spese per la procedura nel caso di eventuali danni, il sottoscritto esperto ritiene che la vendita per un valore di circa il 10% in meno di quello attribuito all'intero compendio ad un unico operatore che acquisti tutto l'immobile appare essere del tutto ragionevole, ed anzi del tutto comparabile con il valore attuale del realizzo futuro e frazionato in lotti frammentati.

Per cui si indica valore di tutti i lotti per eventuale vendita in unico corpo di € 1.345.000,00

* * * * *

VALORE DELLA LOCAZIONE COME RICHIESTO NELL'UDIENZA DEL 14 LUGLIO 2022
ALL'ATTUALITA'

Della grossa cantina particella 20377 sub. 506

Superficie m² 255

Tenuto conto che trattasi di unità che si presenta allo stato rustico, priva di pavimenti, senza servizi ed impianti se non un cavo della luce elettrica lasciato libero e di difficoltoso utilizzo, si attribuisce canone pari ad 1/10 di quello richiesto per immobili di tipo terziario in loco secondo Osservatorio dei Valori Immobiliari, che riporta canoni da € 4,6 a € 6,8 m² mese. Media € 5,70.

Un decimo € 0,57 x m² 255 = € 145,35 x 12 = € 1.744,00.

Del vano deposito particella 20377 sub. 511

Un vano con servizio della superficie di 16 m².

Si attribuisce canone pari ad un quarto di quello richiesto per immobili di tipo terziario in loco secondo Osservatorio dei Valori Immobiliari, da € 4,6 a € 6,8 m² mese. Media € 5,70.

Un quarto € 1,425 x m² 16 = € 22,80 x 12 = € 273,60 arrotondato ad € 275,00.

* * * * *

Il sottoscritto esperto segnala che sarebbe cosa opportuna, sia nel caso di vendita frazionata in più lotti, ma anche per eventuale vendita in unico lotto, al fine di corretta ripartizione delle spese generali, che le e la proprietà si attivino per la redazione di tabella millesimale delle singole unità, alla stesura del regolamento di condominio, da far divenire di tipo contrattuale, ed alla nomina di un amministratore.

1 INDICE SINTETICO - Albergo - Lotto 001 Mappale 20377 sub. 509

1. Dati Catastali

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Immobile ad uso albergo

Dati Catastali: foglio 24 particella 20377 sub 509

2. Possesso

Bene: via Giusti 7 – Varese- 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo è risultato libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giusti 7– Varese – 21100

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: Tiberio spv Unipersonale e Iside Spe s.r.l.

Creditori Iscritti: comune di Varese

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

INDICE SINTETICO – Lotto 002 – Ristorante - Mappale 20377 sub. 508

1. Dati Catastali

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Immobile ad uso Ristorante

Dati Catastali: foglio 24 particella 20377 sub 508

2. Possesso

Bene: via Giusti 7 – Varese- 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal conduttore CA.SA s.r.l.s.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giusti 7– Varese – 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Creditore Procedente: Iside Spe s.r.l.

Creditori Iscritti: comune di Varese

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si

INDICE SINTETICO – Lotto 003 – Unità Palestra – Mappale 2037 7sub. 507

1. Dati Catastali

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Categoria: Immobile ad uso palestra
Dati Catastali: foglio 24 particella 20377 sub 507

2. Possesso

Bene: via Giusti 7 – Varese- 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal conduttore A.S.D. Boxing Fighter's

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giusti 7– Varese – 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Creditore Procedente: Iside Spe s.r.l.
Creditori Iscritti: comune di Varese

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giusti 7 – Varese - 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100
Lotto: 003
Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: si

INDICE SINTETICO – Lotto 004 – Unità commerciale – Mappale 2037 7sub. 510

1. Dati Catastali

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Categoria: Immobile ad uso commerciale

Dati Catastali: foglio 24 particella 20377 sub 510

2. Possesso

Bene: via Giusti 7 – Varese- 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal conduttore Palamara Cesarino

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giusti 7– Varese – 21100

Lotto: 004

Corpo: C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Creditore Procedente: Iside Spe s.r.l.

Creditori Iscritti: comune di Varese

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: si

INDICE SINTETICO – Lotto 005 – Unità Deposito – Mappale 2037 7sub. 506

1. Dati Catastali

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Categoria: Immobile ad uso deposito con servizio

Dati Catastali: foglio 24 particella 20377 sub 511

2. Possesso

Bene: via Giusti 7 – Varese- 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Possesso: Al momento del sopralluogo nella disponibilità del ristorante e della palestra.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giusti 7– Varese – 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Creditore Procedente: Iside Spe s.r.l.

Creditori Iscritti: comune di Varese

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giusti 7 – Varese - 21100

Lotto: 005

Corpo: E

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giusti 7 – Varese – 21100

Lotto: 005

Corpo: E



Ingresso su via Giusti



Facciata fabbricato su via Giusti



Facciata nel retro



Area nel retro da via Parini



Area nel retro



Area nel retro



Facciata interna e area nel retro



Spazi con servizi comuni a più unità



Spazi con servizi comuni a più unità



Vano rustico comune a più unità



Centrale idraulica



Centrale termica

Bene in Varese
Lotto 001
via Giusti 7 – Varese- 21100

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione albergo posta al piano terra (rialzato), primo, con cantina al piano secondo interrato, in fabbricato sito in zona semicentrale di Varese e facilmente raggiungibile.

Identificativo corpo: A

Unità ad uso albergo [D/2] sita in via Giusti n. 7 – Varese- 21100

Unità immobiliare costituita a piano terra da spazio di ingresso su via Giusti, area di ricevimento, ufficio, ripostiglio, hall, bar, 10 camere, ed al primo piano raggiungibile con scala interna o con ascensore, da 17 camere lato ovest e 14 camere lato est, altra camera nell'atrio, magazzino, balconi e terrazza verso via Giusti e balconi nella parte interna, due cantine al piano secondo interrato. Piccola area non esclusiva in fregio a via Giusti.

Quota e tipologia del diritto:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. 02129940124

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Tiberio SPV srl Unipersonale e Iside Spe srl.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi

Descrizione:

Comune di Varese

Corpo A

Unità di tipo albergo: Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 509 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S2-T-1 Categoria D/2 Rendita € 21.321,42

Dati derivanti da:

- denuncia per esatta rappresentazione grafica in data 7 novembre 2022 protocollo VA0164914
- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493

- denuncia di variazione in data 4 maggio 2016 protocollo VA0055284
- denuncia di nuova costruzione scheda numero 0720340 presentata in data 9 giugno 1976 protocollo 1341

Coerenze della parte albergo da nord come da scheda:

Della parte al piano terra: area comune mappale 21166, disimpegno comune, via Giusti, prospetto su enti comuni in fregio a via Giusti, via Giusti, mappale 21166;

della parte al primo piano: prospetto su area comune mappale 21166, prospetto su area in fregio a via Parini, prospetto su via Giusti, mappale 21166;

Coerenze delle cantine da nord come da scheda:

delle cantine al piano secondo interrato: unità sub. 504, sub. 508 e enti comuni sub. 502.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Planimetria per variazione catastale presentata con riferimento ad eseguiti sopralluoghi da parte del sottoscritto Esperto per esecuzione di rilievi. Da cui conformità.

Parti comuni come da elaborato planimetrico catastale

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502

Scale, ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Parini (posti auto), a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503

Centrale Enel a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504

Locale centrale termica, centrale idrica con autoclave a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Unità immobiliare alla quale inoltre competono gli enti e gli spazi comuni articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Unità immobiliare alla quale compete la compartecipazione sul grosso vano al piano secondo interrato, in Elaborato Planimetrico Bene Comune Censibile, così identificato a Catasto Fabbricati

Sez. Va Foglio 24 mappale 20377 sub. 506 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S2 Categoria D/7 Rendita € 1.297,90

Dati derivanti da

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493

Coerenze: intercapedine, bene comune sub. 502, intercapedine, mappale 21166.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 7 novembre 2022 redatta dallo scrivente, visura catastale estratta dalla scrivente in data 7 ottobre 2022, elaborato planimetrico, estratto

di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliare posta in fabbricato sito in zona semicentrale della città, località Le Bustecche, di vocazione prevalentemente residenziale il cui tessuto urbanistico è costituito da abitazioni risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, e da altri insediamenti realizzati negli anni successivi.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in ambito definito TUC-R2, tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione definito dall'articolo 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto Urbano che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio altra densità (edifici plurifamiliari).

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

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'area è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo dal centro città viale Borri. Zona dalla quale sono facilmente raggiungibili le stazioni ferroviarie e l'accesso all'autostrada, posta in prossimità dell'Ospedale e di sedi universitarie, casa di Riposo, centri socioculturali ed esercizi commerciali di ogni tipo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti per rilievi al fine della stesura di planimetria catastale e di variazione, il sottoscritto ha riscontrato immobile libero.

In tali occasioni lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 agosto 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Non riguarda

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Atto in data 7 giugno 1977 repertorio n. 30264 del Notaio Lulli col quale è stata costituita a favore del comune di Varese Servitù pubblica non aedificandi sulle aree ancora libere del fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte.
- Atto Unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di Varese, in data 24 maggio 2001 repertorio n. 27950 del dott. Giacomo Longo, trascritto a Varese il 14 giugno 2001 ai numeri 10045/6531 col quale Medusa s.r.l. al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare mappale 20377 sub. 5 (palestra) si è obbligata a destinare all'uso pubblico, nove posti auto, quali indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto e contrassegnate con i numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9. La proprietà dovrà garantire che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente e da parte di chiunque, senza alcuna limitazione o impedimento né fisico (sbarre, cancelli ecc.) né formale (mancanza di idonee servitù di passo, presenza di patti con terzi, regolamenti condominiali, impeditivi ecc.) durante l'orario di apertura dell'esercizio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 17 gennaio 2019 ai numeri 794/96** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 4 dicembre 2018 repertorio 1495 a favore di Tiberio Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 gravante sul diritto di proprietà delle unità mappali 20377 sub. 12, sub. 11, sub. 13, sub. 14, sub. 10, sub. 501, correttamente identificati. Debitore ipotecario Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124.
 Importo capitale: € 702.290,59
 Importo complessivo: € 500.000,00
 Interessi: € non indicati
 Spese: € non indicate
 Tasso interesse annuo: non indicato
 A margine della nota è presente la seguente annotazione.
 Si precisa che la presente ipoteca giudiziale viene iscritta per un importo totale di Euro 500.000,00 ridotto rispetto al decreto a quello di cui al decreto ingiuntivo n. 1495 del 4 dicembre 2018 emesso dal Tribunale di Varese di Euro 702.290,59.
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 17 marzo 2010 ai numeri 4808/1030**** atto del 15 marzo 2010 repertorio n. 30484/6982 del dott. Giacomo Longo di Varese, a favore di "Credito Valtellinese" con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà della sola unità mappale 20377 sub. 9 (poi sub. 501 ora sub. 509), precisato che l'unità sub. 501 comprende anche l'attuale vano sub. 506 il quale è parte comune alle unità sub. 507, 508 e 509. Debitore Ipotecario Medusa s.r.l. – Centro Servizi

con sede in Varese codice fiscale 02129940124
 Importo capitale € 750.000,00
 Importo complessivo € 1.350.000,00
 Tasso interesse annuo 2,914%
 Durata anni 15.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare 8 giugno 2018 repertorio 2163 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 luglio 2018 ai numeri 13336/9580** promosso da "Tiberio Spv s.r.l. Unipersonale" con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 contro la società esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124 per il diritto di piena proprietà dell'unità mappale 20377 sub. 501 (ora sub. 509).
 Nessuna annotazione nel quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 dicembre 2019 repertorio 4105 del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 20 gennaio 2020 ai numeri 807/560 a favore Iside Spe s.r.l.** con sede a Conegliano codice fiscale 10759040966 a carico Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari mappali 20377 sub. 501, 10, 11, 12, 13, 14, correttamente identificati (attuali sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506. Sub. 507. Sub. 508, sub. 509, sub. 510, sub. 511).
 A margine della nota nel quadro D è scritto Atto di precetto notificato in data 12 novembre 2019 a mezzo pec a parte debitrice, con il quale ha intimato il pagamento della somma complessiva di € 769.634, 49 oltre accessori.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato B: ispezione Agenzia Territorio di Varese mediante servizio di consultazione telematica – Sintetico + note – aggiornato alla data del 25 agosto 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Dagli atti non è risultata la costituzione di condominio. La proprietà Medusa s.r.l. – Centro Servizi ha provveduto al pagamento delle spese generali in questa perizia non attribuibili ad ogni singola unità per la mancanza di tabella millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accesso con rampa per disabili su via Giusti, dalla quale si entra in atrio con scale ed ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore. In fregio a via Giusti spazi per posteggio e nella parte retrostante area, il tutto comune al complesso immobiliare che insiste sul mappale 21166.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente agli atti

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ogni documentazione inerente le spese di gestione comune dello stabile e saldare eventuali spese insolute.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 agosto 2022 si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi per compravendita da Bosetti Mario Francesco, Colnaghi Emilia, Bosetti Graziella e Bosetti o Bossetti Liliana con atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 240342/1852 del dott. Luciano Giaccari, registrato a Varese il 6 dicembre 1993 al numero 1154 serie 1V, **trascritto a Varese in data 17 dicembre 1993 ai numeri 16272/11346.**

In atto si legge quanto segue: *in Comune di Varese, alla via Giuseppe Giusti n. 7, fabbricato adibito ad albergo, ristorante, palestra e sala riunioni, costituito da un unico fabbricato di due piani fuori terra e di due piani interrati così suddiviso:*

piano terreno: ristorante e porzione di albergo;

piano primo: albergo;

al primo seminterrato: sala riunioni e palestra;

al secondo seminterrato: cantine, centrale termica e idrica e cabina elettrica.

Il tutto meglio identificato e precensito al N.C.E.U. di Varese alla Partita 22618, foglio 24 coi seguenti mappali 20377 sub. 1, 20377 sub. 2, 20377 sub. 3, 20377 sub. 4, 20377 sub. 5, 20377 sub. 6, 20377 sub. 7, 20377 sub. 8.

Prezzo Convenuto £ 2.000.000.000.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE CON ATTO DEL 07 06 1977 N. 30254 REP. NOTAIO LULLI VENNE COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI VARESE SERVITU' PUBBLICA NON AEDIFICANDI SULLE AREE ANCORA LIBERE DA COSTRUZIONI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO."

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

(all. C: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto di compravendita stipulato oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Varese in data 5 maggio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, precisamente

- Autorizzazione PGN 24704/1963 Interno 683 in data 23 novembre 1965
- Variante in data 25 marzo 1970 e variante 2 in data 9 novembre 1972.
- Abitabilità / Agibilità in data 31 marzo 1978

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria C/3423 in data 3 agosto 2004, a seguito di istanza presentata in data 29 settembre 1986
- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 12 (unità commerciale ora sub. 510)
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 936/2004 in data 16 dicembre 2004 per Manutenzione straordinaria: rimozione delle pareti mobili interne, formazione di n. 3 servizi igienici, allargamento dell'apertura esistente verso il cortile esterno del prospetto est, formazione di un accesso pedonale per accedere al nuovo ingresso.
- ✓ Variante 1 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 2005 per Allargamento di numero 2 vetrate lungo la via Giusti (prospetto longitudinale), creazione di una nuova vetrina (3,60 x 2,50) sul prospetto laterale di fianco alla porta di ingresso, Demolizione di tavolati interni
- ✓ Variante 2 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 13 dicembre 2005 per chiusura di numero 1 vetrata lungo via Parini (prospetto laterale), Formazione di tavolati interni atti alla creazione di spazi commerciali, formazione di numero 3 bagni di cui uno adibito a portatori di handicap;
- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 501 (albergo ora sub. 509) qui in oggetto sono risultate:
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 700/2006 P.G.N. 45986/06 in data 17 ottobre 2006 (a nome Albergo Acquario) per 1) Ridistribuzione delle funzioni interne; 2) Ripristino e rinnovo degli impianti; 3) Smaltimento della copertura in eternit; 4) Nuova copertura realizzata con sistemi tradizionali; 5) Nuova sistemazione delle facciate;
- ✓ Variante 1 Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2007 per Realizzazione di balconi con soletta in cls ancorata alla facciata con tasselli chimici e parapetto in cls gettato in opere, lungo i prospetti frontale e posteriore;

- ✓ Variante 2 Denuncia di Inizio Attività in data 26 maggio 2008 per: 1) realizzazione di parapetti di balconi: cm 60 in cls armato gettato in opera e 40 cm in ringhiera di alluminio anodizzato con porta vasi e scossalina (i balconi nella variante 1 erano progettati con il parapetto tutto in cls armato e gettato in opera); 2) Nel prospetto lungo la via Giusti, per motivi puramente estetici si rinuncia all'esecuzione di un balcone; 3) Nel prospetto lungo la via Giusti, sempre per motivi puramente estetici, si eseguono i parapetti in cls armato gettato in opera con scossalina e ringhiera in alluminio anodizzato e porta vasi con uno sbalzo di 15 cm (questi al posto di semplici ringhiere in ferro sulle porte finestre delle camere); 4) All'ingresso vengono allargate le fioriere, sostituite le colonne esistenti con dei pilastri in cls armato viene eseguito un parapetto di cm 60 in cls armato per il contenimento del verde, la soletta piana in cls resterà impraticabile alle persone; 5) Il medesimo ingresso verrà poi suddiviso con tre vetrate ornamentali; 6) Nel prospetto interno verranno eseguite numero 23 griglie da cm 100x25 per l'aerazione del piano interrato;
- ✓ Variante 3 Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2008 per le seguenti opere: a) In considerazione del fatto che l'edificio è architettonicamente suddiviso in tre settori e nel settore centrale attualmente nell'ultima finestra a sinistra non è possibile eseguire la sporgenza del balcone, si intende, nel prospetto lungo la via Giusti, effettuare una gronda piana non praticabile con veletta da cm 60 per il contenimento di verde da cm 80, il parapetto verrà effettuato a filo muratura perimetrale come quelli già presenti, Si intende eseguire questa struttura esattamente come quella già prevista per l'ingresso all'albergo. b) A protezione dei balconi dagli agenti atmosferici si intende eseguire una pensilina in plexiglas con struttura leggera in lega di alluminio verniciata a smalto dello spessore di cm 80 (dove sono previsti i balconi da cm 80) e di cm 15 (dove sono previsti solamente i parapetti adiacenti alla muratura perimetrale).

(allegati sotto D: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005; D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Nel corso degli eseguiti sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, precisato che nelle cantine al piano secondo interrato sono stati eseguiti interventi di demolizione e costruzione di tavolati, per cui si renderà necessario presentare CILA in sanatoria con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva compreso compenso per il tecnico € 3.000,00.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data 7 novembre 2022.

Descrizione: di cui al punto A

Da via Giusti con doppio accesso coperto e rampa disabili si accede all'atrio dal quale si entra anche ad altra attività (ristorante) e ulteriore attività posta al piano -1 (palestra). Spazio di ingresso dal quale si entra nell'area di ricevimento ed ai piani interrati alla quale si può entrare anche dalla pubblica via, L'unità in oggetto si articola su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo sotterraneo.

Al piano terra, nel vano ricevimento vi sono scale e ascensore per raggiungere il piano primo e i sotterranei primo e secondo interrato. Dal vano ricevimento a nord si accede anche ad area scoperta nel retro che non può essere compresa nella valutazione e trasferita per i motivi in premessa riportati. Salita scala interna si accede alla "Hall" con ufficio, ripostiglio, bar e sala TV e corridoio che disimpegna tre camere dotate di bagno, con ulteriore cambio di quota si accede a sette camere con bagno e ripostiglio e bagno di servizio. Salite scale e ascensore si raggiunge il piano primo nel quale verso ovest disimpegnate da corridoio vi sono 17 camere con bagno, un ripostiglio, un bagno di servizio e scala di emergenza, verso est sono presenti 14 camere con bagno, altra camera nell'atrio, un ripostiglio e scala di emergenza, piano raggiungibile con scala interna o con ascensore, balconi, terrazza non accessibile, verso via Giusti e balconi nella parte interna. Piccola area non esclusiva in fregio a via Giusti. Dall'area esterna a nord tramite scala interna all'intercapedine si accede alle due cantine.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Edificio realizzato con:

Fondazioni in cemento armato, struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale di tamponamento, solai in latero cemento, copertura (non visibile), tramezzature interne tavolati in muratura intonacati.

Finiture:

porta ingresso in metallo e vetro, porte interne legno, pavimento in mattonelle monocottura, rivestimenti ceramica, infissi esterni in legno, metallo e vetro,

Impianti: elettrico, idrico, telefono, metano, fognatura.

Riscaldamento con elementi FanCoil

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra E primo	Sup. lorda di pavimento	1.200	100%	1.200,00
Balconi e terrazzo	Sup. Lorda di pavimento	200	30%	20,00
Piano terra spazio di ingresso	Sup. Lorda di pavimento	20	25%	5,00
Cantine	Sup. Lorda di pavimento	20	25%	5,00
Area su via Giusti	Superficie	51	10%	5,00
TOTALE		1.491		Arrotolata 1.235,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Dall'indagine eseguita riferita alla provincia di Varese non si sono riscontrati comparabili utilizzabili.

La valutazione deve considerare in ogni caso, alcuni elementi che si ritengono necessari per una corretta attribuzione del valore, precisamente:

- la vetustà del fabbricato (considerata nell'attribuzione del valore);
- il fatto di non essere una struttura autonoma, quali sono la maggioranza delle strutture alberghiere (meno 5%)

- immobile non utilizzato da anni con la conseguente necessità di verifiche, sistemazioni, modifiche ad impianti e servizi (meno 10%)
- l'indisponibilità di comodi ed esclusivi spazi di posteggio per i titolari ma soprattutto per la clientela (meno 10%);
- l'indisponibilità di disporre di spazi esclusivi per carico e scarico merci e di disporre di esclusive uscite di sicurezza 10%;
- la disomogeneità socioculturale della zona (meno 20%).

Un altro elemento da considerare sull'attribuzione del valore è riferibile al particolare momento dell'economia nazionale ed internazionale, che condiziona in termini fortemente negativi l'attività di una struttura simile, anche per la problematica del caro bollette.

La valutazione deve considerare anche abbattimento del valore per assenza di garanzia per vizi occulti in ragione del 5%.

8.2 Fonti di informazione:

- Pubblicazioni di agenzie immobiliari che operano nella zona di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 che per immobili di tipo terziario in zona Bizzozero San Carlo riporta valori a m² da € 1.100,00 ad € 1.550,00.

Considerata la vetustà del fabbricato si attribuisce quale base di calcolo il minimo valore sopra riportato di € 1.100,00 a m².

Le sopra riportate negatività influiscono in modo determinante sull'attribuzione del valore in ragione del 55% (5% + 10% + 10% + 10% + 20%)

Da cui il seguente valore: € 1.100,00 x 45% = € 495,00 (arrotondato a € 500,00)

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

Al valore attribuito si aggiunge anche quello del grosso vano cantina subalterno 506 che ha superficie di m² 255, per la quota del 71,20%, come da premessa iniziale, di fatto un vano ricavato tra le murature delle fondazioni al secondo piano interrato, completamente rustico e senza pavimento, considerata anche la comunione, si attribuisce valore a m² di € 200,00.

m² 255 x € 200,00 = € 51.000,00 x 71,20% = € 36.312,00

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Albergo	1.235	€ 500,00	€ 617.500,00
TOTALE	1.235	€ 500,00	€ 617.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 617.500,00
Valore corpo	€ 617.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 617.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 617.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	1.235	€ 550,00	€ 617.500,00
Quota 71,20% vano cantina				€ 36.312,00
TOTALE				€ 653.812,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

- € 32.690,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 3.000,00

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

€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

618.122,00€
Arrot. € 618.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:

€ 0,00

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

€ 618.000,00

Nel seguito fotografie di esterni e parti comuni e sei fotografie interne dell'unità

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle tre perizie.

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle cinque perizie.

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

Con osservanza

Varese, 11 novembre 2022

I'Esperto nominato



Nel seguito 10 fotografie di esterni ed interni dell'unità



Ingresso su via Giusti



Parte di facciata su via Giusti



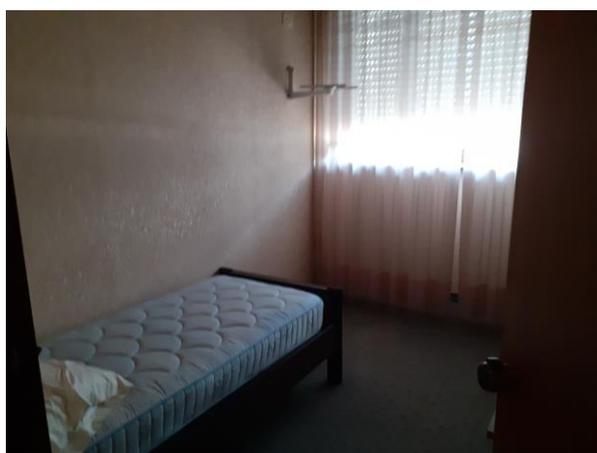
Parte di facciata su via Giusti



Parte di facciata verso interno

INTERNI DELL'ALBERGO





Bene in Varese
Lotto 002
 via Giusti 7 – Varese- 21100

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale (ristorante) posta al piano rialzato, con cantine al piano secondo interrato, in fabbricato sito in zona semicentrale di Varese e facilmente raggiungibile.

Identificativo corpo: B

Unità ad uso commerciale [D/8] sita in via Giusti n. 7 – Varese- 21100

A) Unità immobiliare posta al piano rialzato ad uso Ristorante Bar Pizzeria, composta da vano ristorante, cucina, cella frigorifera, ufficio; cantine al secondo piano interrato, parte collegata anche da vano portavivande.

Quota e tipologia del diritto:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. 02129940124

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ISIDE SPE s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi

Descrizione:

Comune di Varese

Corpo B

Unità di tipo commerciale: Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 508 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano T-S2 Categoria D/8 Rendita € 4.372,58

Dati derivanti da:

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493
- variazione toponomastica del 20 Marzo 2002 protocollo n. 89924 in atti dal 20 marzo 2002 Variazione toponomastica (n. 5092.1/2002)
- variazione del 4 giugno 2001 protocollo n. 200586 in atti dal 4 giugno 2001 Fusione Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5003.1/2001)
- denuncia di nuova costruzione scheda numero 0720342 presentata in data 9 giugno 1976 protocollo 1347

Coerenze del ristorante da nord come da scheda:

Del ristorante a piano rialzato: prospetto su area mappale 21166, su area esclusiva dell'unità sub. 510, su via Giusti, vano di ingresso.

Coerenze delle cantine da nord come da scheda:

Intercapedine, cantina sub. 509, unità sub. 504, intercapedine, cantina sub. 507, spazio comune sub. 502.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Planimetria per variazione catastale presentata con riferimento ad eseguiti sopralluoghi da parte del sottoscritto Esperto per esecuzione di rilievi. Da cui conformità.

Parti comuni come da elaborato planimetrico catastale

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502

Scale, ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Parini (posti auto), a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503

Centrale Enel a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504

Locale centrale termica, centrale idrica con autoclave a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 505

Bagni e guardaroba a favore delle unità sub. 507, 508, 510,

Unità immobiliare alla quale inoltre competono gli enti e gli spazi comuni articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Unità immobiliare alla quale compete la compartecipazione sul grosso vano al piano secondo interrato, in Elaborato Planimetrico Bene Comune Censibile, così identificato a Catasto Fabbricati

Sez. Va Foglio 24 mappale 20377 sub. 506 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S2
Categoria D/7 Rendita € 1.297,90

Dati derivanti da

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493

Coerenze: intercapedine, bene comune sub. 502, intercapedine, mappale 21166.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022; visura catastale estratta dalla scrivente in data 07.10.2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliare posta in fabbricato sito in zona semicentrale della città, località Le Bustecche, di vocazione prevalentemente residenziale il cui tessuto

urbanistico è costituito da abitazioni risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, e da nuovi insediamenti realizzati negli anni successivi.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in ambito definito TUC-R2, tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione definito dall'articolo 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto Urbano che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio alta densità (edifici plurifamiliari).

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

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'area è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo dal centro città viale Borri. Zona dalla quale sono facilmente raggiungibili le stazioni ferroviarie e l'accesso all'autostrada, posta in prossimità dell'Ospedale e di sedi universitarie, casa di Riposo, centri socioculturali ed esercizi commerciali di ogni tipo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 aprile 2021 e successive a seguito di contatti telefonici col custode giudiziario e successivi accessi per la predisposizione delle variazioni catastali.

Unità immobiliare attualmente condotta in locazione, per attività di Ristorazione, dalla società Ca.SA s.r.l.s. Codice fiscale Partita IVA 03482500125

Durante i sopralluoghi, alla presenza della legale rappresentante della società conduttrice signora Sabin Lorenza, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

- E' stato consegnato contratto di locazione stipulato in data 1 settembre 2019, registrato a Varese il 24 settembre 2019 al numero 005866 – Serie 3T. Durata della locazione dal primo settembre 2019 al 1 settembre 2029.

(all. B: Contratto di locazione e ricevute di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 agosto 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Non riguarda

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Atto in data 7 giugno 1977 repertorio n. 30264 del Notaio Lulli col quale è stata costituita a favore del comune di Varese Servitù pubblica non edificandi sulle aree ancora libere del fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte.

- Atto Unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di Varese, in data 24 maggio 2001 repertorio n. 27950 del dott. Giacomo Longo, trascritto a Varese il 14 giugno 2001 ai numeri 10045/6531 col quale Medusa s.r.l. al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare mappale 20377 sub. 5 (palestra) si è obbligata a destinare all'uso pubblico, nove posti auto, quali indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto e contrassegnate con i numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9. La proprietà dovrà garantire che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente e da parte di chiunque, senza alcuna limitazione o impedimento né fisico (sbarre, cancelli ecc.) né formale (mancanza di idonee servitù di passo, presenza di patti con terzi, regolamenti condominiali, impeditivi ecc.) durante l'orario di apertura dell'esercizio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 17 gennaio 2019 ai numeri 794/96** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 4 dicembre 2018 repertorio 1495 a favore di Tiberio Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 gravante sul diritto di proprietà delle unità mappali 20377 sub. 12, sub. 11, sub. 13, sub. 14, sub. 10, sub. 501, correttamente identificati. Debitore ipotecario Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124.

Importo capitale: € 702.290,59

Importo complessivo: € 500.000,00

Interessi: €

Spese: €

Tasso interesse annuo:

A margine della nota è presente la seguente annotazione.

Si precisa che la presente ipoteca giudiziale viene iscritta per un importo totale di Euro 500.000,00 ridotto rispetto al decreto a quello di cui al decreto ingiuntivo n. 1495 del 4 dicembre 2018 emesso dal Tribunale di Varese di Euro 702.290,59.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 17 marzo 2010 ai numeri 4808/1030** atto del 15 marzo 2010 repertorio n. 30484/6982 del dott. Giacomo Longo di Varese, a favore di "Credito Valtellinese" con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà della sola unità mappale 20377 sub. 9 (poi sub. 501 ora sub. 509), precisato che l'unità sub. 501 comprende anche

l'attuale vano sub. 506 il quale è parte comune alle unità sub. 507, 508 e 509. Debitore Ipotecario Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124
 Importo capitale € 750.000,00
 Importo complessivo € 1.350.000,00
 Tasso interesse annuo 2,914%
 Durata anni 15.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare 8 giugno 2018 repertorio 2163 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 luglio 2018 ai numeri 13336/9580** promosso da "Tiberio Spv s.r.l. Unipersonale" con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 contro la società esecutata Medusa s.r.l. centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124 per il diritto di piena proprietà dell'unità mappale 20377 sub. 501, nella quale è rappresentato anche il vano cantina ora sub. 506, attuale bene comune censibile alle unità sub. 507, 508 e 509.
 Nessuna annotazione nel quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 dicembre 2019 repertorio 4105 del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 20 gennaio 2020 ai numeri 807/560 a favore Iside Spe s.r.l.** con sede a Conegliano codice fiscale 10759040966 a carico Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari mappali 20377 sub. 501, 10, 11, 12, 13, 14, correttamente identificati, (attuali sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506. Sub. 507. Sub. 508, sub. 509, sub. 510, sub. 511).
 A margine della nota nel quadro D è scritto Atto di precetto notificato in data 12 novembre 2019 a mezzo pec a parte debitrice, con il quale ha intimato il pagamento della somma complessiva di Euro 769.634, 49 oltre accessori.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato C: ispezione Agenzia Territorio di Varese mediante servizio di consultazione telematica – Sintetico + note – aggiornato alla data del 25 agosto 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Dagli atti non è risultata la costituzione di condominio. La proprietà Medusa s.r.l.

– Centro Servizi ha provveduto al pagamento delle spese generali ed ha predisposto tabella per spese Enel, acqua, ascensore, manutenzione, imposta di registro con richiesta del rimborso per ogni singolo conduttore. Nella fattispecie a carico CA.SA srls nel periodo dal primo marzo 2018 al 3 maggio 2021 risultava rimanenza di € 2.338,38.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Da via Giusti prende corpo una scala con rampa che consente il passaggio di sedia o altro a rotelle, che raggiunge l'atrio dal quale si entra nell'unità. I servizi igienici nella parte comune al primo interrato sono stati adeguati per la fruizione da parte di disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore. Al primo interrato vi sono servizi igienici per ospiti delle attività nello stabile, in particolare per unità sub. 507, 508, 510.

Attestazione Prestazione Energetica:

Il contratto di locazione consegnato non contiene tra gli allegati Attestato di Prestazione Energetica, il quale riporta che il conduttore ha ricevuto le opportune informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato, registrata il 15 gennaio 2014 e valida fino al 15 gennaio 2024.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ogni documentazione inerente le spese di gestione comune dello stabile e saldare eventuali spese insolute.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 agosto 2022 si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi per compravendita da Bosetti Mario Francesco, Colnaghi Emilia, Bosetti Graziella e Bosetti o Bossetti Liliana con atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 240342/1852 del dott. Luciano Giaccari, registrato a Varese il 6 dicembre 1993 al numero 1154 serie 1V, **trascritto a Varese in data 17 dicembre 1993 ai numeri 16272/11346.**

In atto si legge quanto segue: *in Comune di Varese, alla via Giuseppe Giusti n. 7, fabbricato adibito ad albergo, ristorante, palestra e sala riunioni, costituito da un unico fabbricato di due piani fuori terra e di due piani interrati così suddiviso:*

piano terreno: ristorante e porzione di albergo;

piano primo: albergo;

al primo seminterrato: sala riunioni e palestra;

al secondo seminterrato: cantine, centrale termica e idrica e cabina elettrica.

Il tutto meglio identificato e precensito al N.C.E.U. di Varese alla Partita 22618, foglio 24 coi seguenti mappali 20377 sub. 1, 20377 sub. 2, 20377 sub. 3, 20377 sub. 4, 20377 sub. 5, 20377 sub. 6, 20377 sub. 7, 20377 sub. 8.

Prezzo Convenuto € 2.000.000.000.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE CON ATTO DEL 07 06 1977 N. 30254 REP. NOTAIO LULLI VENNE COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI VARESE SERVITU' PUBBLICA NON AEDIFICANDI SULLE AREE ANCORA LIBERE DA COSTRUZIONI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO."

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto di compravendita stipulato oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Varese in data 5 maggio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, precisamente

- Autorizzazione PGN 24704/1963 Interno 683 in data 23 novembre 1965
- Variante in data 25 marzo 1970 in data 25 marzo 1970
- Abitabilità Agibilità in data 31 marzo 1978

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria C/3423 in data 3 agosto 2004, a seguito di istanza presentata in data 29 settembre 1986
- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 12 (unità commerciale ora sub. 510)
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 936/2004 in data 16 dicembre 2004 per Manutenzione straordinaria: rimozione delle pareti mobili interne, formazione di n. 3 servizi igienici, allargamento dell'apertura esistente verso il cortile esterno del prospetto est, formazione di un accesso pedonale per accedere al nuovo ingresso.
- ✓ Variante 1 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 2005 per Allargamento di numero 2 vetrate lungo la via Giusti (prospetto longitudinale), creazione di una nuova vetrina (3,60 x 2,50) sul prospetto laterale di fianco alla porta di ingresso, Demolizione di tavolati interni
- ✓ Variante 2 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 13 dicembre 2005 per chiusura di numero 1 vetrata lungo via Parini (prospetto laterale), Formazione di tavolati interni atti alla creazione di spazi commerciali, formazione di numero 3 bagni di cui uno adibito a portatori di handicap;

- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 501 (albergo ora sub. 509) qui in oggetto sono risultate:
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 700/2006 P.G.N. 45986/06 in data 17 ottobre 2006 (a nome Albergo Acquario) per 1) Ridistribuzione delle funzioni interne; 2) Ripristino e rinnovo degli impianti; 3) Smaltimento della copertura in eternit; 4) Nuova copertura realizzata con sistemi tradizionali; 5) Nuova sistemazione delle facciate;
- ✓ Variante 1 Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2007 per Realizzazione di balconi con soletta in cls ancorata alla facciata con tasselli chimici e parapetto in cls gettato in opere, lungo i prospetti frontale e posteriore;
- ✓ Variante 2 Denuncia di Inizio Attività in data 26 maggio 2008 per: 1) realizzazione di parapetti di balconi: cm 60 in cls armato gettato in opera e 40 cm in ringhiera di alluminio anodizzato con porta vasi e scossalina (i balconi nella variante 1 erano progettati con il parapetto tutto in cls armato e gettato in opera); 2) Nel prospetto lungo la via Giusti, per motivi puramente estetici si rinuncia all'esecuzione di un balcone; 3) Nel prospetto lungo la via Giusti, sempre per motivi puramente estetici, si eseguono i parapetti in cls armato gettato in opera con scossalina e ringhiera in alluminio anodizzato e porta vasi con uno sbalzo di 15 cm (questi al posto di semplici ringhiere in ferro sulle porte finestre delle camere); 4) All'ingresso vengono allargate le fioriere, sostituite le colonne esistenti con dei pilastri in cls armato viene eseguito un parapetto di cm 60 in cls armato per il contenimento del verde, la soletta piana in cls resterà impraticabile alle persone; 5) Il medesimo ingresso verrà poi suddiviso con tre vetrate ornamentali; 6) Nel prospetto interno verranno eseguite numero 23 griglie da cm 100x25 per l'aerazione del piano interrato;
- ✓ Variante 3 Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2008 per le seguenti opere: a) In considerazione del fatto che l'edificio è architettonicamente suddiviso in tre settori e nel settore centrale attualmente nell'ultima finestra a sinistra non è possibile eseguire la sporgenza del balcone, si intende, nel prospetto lungo la via Giusti, effettuare una gronda piana non praticabile con veletta da cm 60 per il contenimento di verde da cm 80, il parapetto verrà effettuato a filo muratura perimetrale come quelli già presenti, Si intende eseguire questa struttura esattamente come quella già prevista per l'ingresso all'albergo. b) A protezione dei balconi dagli agenti atmosferici si intende eseguire una pensilina in plexiglas con struttura leggera in lega di alluminio verniciata a smalto dello spessore di cm 80 (dove sono previsti i balconi da cm 80) e di cm 15 (dove sono previsti solamente i parapetti adiacenti alla muratura perimetrale).

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005) D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B

Nel corso degli eseguiti sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, precisato che nelle cantine al piano secondo interrato nel frattempo sono stati eseguiti interventi di demolizione e costruzione di tavolati, per cui si renderà necessario presentare CILA in sanatoria con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva compreso compenso per il tecnico € 3.000,00.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data 4 ottobre 2022.

Descrizione: di cui al punto B

Unità immobiliare costituita da ristorante a piano terra (ovvero rialzato) alla quale si accede da rampa coperta dal civico 7 di via Giusti, che immette ad atrio dal quale si entra in altre unità.

Si compone zona d'entrata con bancone bar, sala pranzo, cucina con cella frigorifera, piccolo ufficio, ripostiglio. Una condotta portavivande collega alle cantine al secondo interrato con accesso dal comune vano scala.

I servizi igienici di uso comune con altre unità nello stabile sub. 507 e sub. 510, sono posti al piano primo interrato, con servizio anche per disabili.

Zona semicentrale della città, ben collegata con strada e servita da mezzi pubblici, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipologia plurifamiliare, attività commerciali e servizi, densamente abitata e frequentata anche da persone di diverse etnie.

Unità immobiliare in fabbricato costruito nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, che si è presentata ben tenuta ed utilizzabile all'uso cui è destinata. I vari piani dello stabile sono raggiungibili da scala con ascensore. Alcune parti al piano secondo interrato sono raggiungibili anche passando da intercapedine con scale posta nel retro.

Altezza interna circa metri 2,90.

Tre cantine al secondo piano interrato con accesso dall'androne comune.

Superficie lorda commerciale del ristorante circa 300 m² e delle cantine circa 115 m².

Si rileva che, come riportato nelle premesse, l'area retrostante dalla quale è anche possibile accedere all'unità, non compete in termini esclusivi alla proprietà Medusa, in quanto di fatto è risultata essere comune al complesso edilizio Condominio Santa Rita.

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

Edificio realizzato con:

Fondazioni in cemento armato, struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale di tamponamento, solai in latero cemento, copertura (non visibile), tramezzature interne tavolati in muratura intonacati.

Finiture:

porta ingresso in metallo e vetro, porte interne legno, pavimento in mattonelle monocottura, rivestimenti ceramica, infissi esterni in legno, metallo e vetro,

Impianti: elettrico, idrico, telefono, metano, fognatura.
Riscaldamento con elementi FanCoil

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ristorante	Sup. lorda di pavimento	300,00	100%	300,00
Cantina	sup lorda di pavimento	115,00	25%	28,00
TOTALE		415,00		328,00
				Arrotondata 328,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

Al valore attribuito si aggiunge anche quello del grosso vano cantina subalterno 506 che ha superficie di m² 255, per la quota del 14,60%, come da premessa iniziale, di fatto un vano ricavato tra le murature delle fondazioni al secondo piano interrato, completamente rustico e senza pavimento, considerata anche la comunione, si attribuisce valore a m² di € 200,00.

$$\text{m}^2 255 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 51.000,00 \times 14,60\% = \text{€ } 7.446,00$$

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Camera di Commercio di Varese che per unità commerciali in zona riporta valori da € 1.300,00 a € 1.700,00 a m²;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 che per immobili di tipo commerciale in zona Bizzozero San Carlo riporta valori da € 1.300,00 a € 1.750,00 a m².

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

Le ricerche di comparabili nel mercato immobiliare locale non hanno reperito elementi utili.

Tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'ubicazione, della tipologia di utilizzo, risulta attribuibile il valore medio risultante tra quelli sopra indicati di € 1.500,00 a m², che tiene conto anche del difficile momento economico nazionale e del caro bollette.

In considerazione della mancanza di posteggi al servizio dell'attività e della non esclusività dell'area posta nella parte retrostante, detto valore viene ridotto del 10% ad € 1.350,00

8.3 Valutazione corpi: Lotto 002**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante (D/8)	328,00	€ 1.350,00	€ 442.800,00
TOTALE	328,00	€ 1.350,00	€ 442.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 442.800,00
Valore corpo	€ 442.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 442.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 442.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ristorante	323,00	€ 1.350,00	€ 442.800,00
Quota vano cantina 14,60%				€ 7.446,00
TOTALE				€ 450.246,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali prima indicati in € 2.338,38

- € 22.512,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 3.000,00

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

€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 424.734,00
Arrot. € 424.734,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 84.947,00

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

€ 339.787,00

Valore attribuito per arrotondamento € **340.000,00**

Nel seguito fotografie di esterni e parti comuni e sei fotografie interne dell'unità

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle cinque perizie.

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

Con osservanza

Varese, 11 novembre 2022

l'Esperto nominato



Ingresso su via Giusti



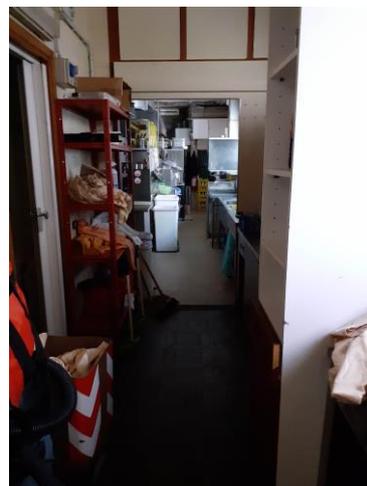
Facciata fabbricato su via Giusti



Interno ristorante



Interno ristorante



Cucina



Cucina

Bene in Varese
Lotto 003
via Giusti 7 – Varese- 21100

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione palestra per allenamento atleti di pugilato posta al piano primo interrato, con cantina al secondo interrato.

Identificativo corpo: C

Unità ad uso commerciale [D/8] sita in via Giusti n. 7 – Varese- 21100

A) Unità immobiliare posta al piano primo interrato ad uso palestra con spogliatoi e docce con cantina al piano secondo interrato.

Quota e tipologia del diritto:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F02129940124

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ISIDE SPE s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi

Descrizione:

Comune di Varese

Corpo C

Unità di tipo sportivo: Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 507 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S1-S2 Categoria D/8 Rendita € 4.250,36

Dati derivanti da:

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493
- variazione toponomastica del 20 Marzo 2002 protocollo n. 89924 in atti dal 20 marzo 2002 Variazione toponomastica (n. 5092.1/2002)
- variazione del 4 giugno 2001 protocollo n. 200586 in atti dal 4 giugno 2001 Fusione Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5003.1/2001)
- denuncia di nuova costruzione scheda numero 0720343 presentata in data 9 giugno 1976 protocollo 1348

Coerenze della palestra da nord come da scheda:

Intercapedine, servizi comuni sub. 505, disimpegno e vano scala comune sub. 502, intercapedine, mappale 21166.

Coerenze della cantina al secondo piano interrato:

Cantina sub. 508, intercapedine disimpegno e vano scala comune sub. 502

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Planimetria per variazione catastale presentata con riferimento ad eseguiti sopralluoghi da parte del sottoscritto Esperto per esecuzione di rilievi. Da cui conformità.

Parti comuni come da elaborato planimetrico catastale

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502

Scale, ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Parini (posti auto), a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503

Centrale Enel a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504

Locale centrale termica, centrale idrica con autoclave a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 505

Bagni e guardaroba a favore delle unità sub. 507, 508, 510,

Unità immobiliare alla quale compete la compartecipazione sul grosso vano al piano secondo interrato, in Elaborato Planimetrico Bene Comune Censibile, così identificato a Catasto Fabbricati
Sez. Va Foglio 24 mappale 20377 sub. 506 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S2
Categoria D/7 Rendita € 1.297,90

Dati derivanti da

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493

Coerenze: intercapedine, bene comune sub. 502, intercapedine, mappale 21166.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente, visura catastale estratta dalla scrivente in data 04.08.2022,, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliare posta in fabbricato sito in zona semicentrale della città, località Le Bustecche, di vocazione prevalentemente residenziale il cui tessuto urbanistico è costituito da abitazioni risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, e da nuovi insediamenti realizzati negli anni successivi.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in ambito definito TUC-R2, tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione definito dall'articolo 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto Urbano che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio alta densità (edifici plurifamiliari)

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

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'area è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo dal centro città viale Borri. Zona dalla quale sono facilmente raggiungibili le stazioni ferroviarie e l'accesso all'autostrada, posta in prossimità dell'Ospedale e di sedi universitarie, casa di riposo, centri socioculturali ed esercizi commerciali di ogni tipo.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 003**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 aprile 2021 ad ore 14,30 e successivi a seguito di contatti telefonici col custode giudiziario. Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 aprile 2021 ad ore 14,30 a seguito di contatti telefonici col custode giudiziario e successivi accessi per la predisposizione delle variazioni catastali.

Unità immobiliare attualmente condotta in locazione, per attività di palestra da A.D.S. Boxing Fighter's nella persona del sig. Virno Salvatore nato a Torre Annunziata il 6 febbraio 1971 codice fiscale VRN SVT 71B06 L245E

Alla data del sopralluogo, alla presenza del sig. Virno Salvatore, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti della palestra in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

- E' stato consegnato contratto di locazione stipulato in data 11 marzo 2018, registrato a Varese il 5 marzo 2018 al n. 1551 Serie 3T, durata della locazione fino al 1 marzo 2024.

(all. B: Contratto di locazione e ricevute di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del primo aprile 2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Non riguarda

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto in data 7 giugno 1977 repertorio n. 30264 del Notaio Lulli col quale è stata costituita a favore del comune di Varese Servitù pubblica non aedificandi sulle aree ancora libere del fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte.

Atto Unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di Varese, in data 24 maggio 2001 repertorio n. 27950 del dott. Giacomo Longo, trascritto a Varese il 14 giugno 2001 ai numeri 10045/6531 col quale Medusa s.r.l. al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare mappale 20377 sub. 5 (palestra) si è obbligata a destinare all'uso pubblico, nove posti auto, quali indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto e contrassegnate con i numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9. La proprietà dovrà garantire che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente e da parte di chiunque, senza alcuna limitazione o impedimento né fisico (sbarre, cancelli ecc.) né formale (mancanza di idonee servitù di passo, presenza di patti con terzi, regolamenti condominiali, impeditivi ecc.) durante l'orario di apertura dell'esercizio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 17 gennaio 2019 ai numeri 794/96** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 4 dicembre 2018 repertorio 1495 a favore di Tiberio Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 gravante sul diritto di proprietà delle unità mappali 20377 sub. 12, sub. 11, sub. 13, sub. 14, sub. 10, sub. 501, correttamente identificati. Debitore ipotecario Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124.

Importo capitale: € 702.290,59

Importo complessivo: € 500.000,00

Interessi: €

Spese: €

Tasso interesse annuo:

A margine della nota è presenta la seguente annotazione.

Si precisa che la presente ipoteca giudiziale viene iscritta per un importo totale di Euro 500.000,00 ridotto rispetto al decreto a quello di cui al decreto ingiuntivo n. 1495 del 4 dicembre 2018 emesso dal Tribunale di Varese di Euro 702.290,59.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 17 marzo 2010 ai numeri 4808/1030** atto del 15 marzo 2010 repertorio n. 30484/6982 del dott. Giacomo Longo di Varese, a favore di "Credito Valtellinese" con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà della sola unità mappale 20377 sub. 9 (poi sub. 501 ora sub. 509), precisato che l'unità sub. 501 comprende anche

l'attuale vano sub. 506 il quale è parte comune alle unità sub. 507, 508 e 509. Debitore Ipotecario Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124
 Importo capitale € 750.000,00
 Importo complessivo € 1.350.000,00
 Tasso interesse annuo 2,914%
 Durata anni 15.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare 8 giugno 2018 repertorio 2163 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 luglio 2018 ai numeri 13336/9580** promosso da "Tiberio Spv s.r.l. Unipersonale" con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 contro la società esecutata Medusa s.r.l. centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124 per il diritto di piena proprietà dell'unità mappale 20377 sub. 501 ora sub. 509, la quale viene qui riportata in quanto la planimetria dell'unità sub. 501 descrive anche ampio vano al piano secondo piano interrato, ora sub. 506 il quale è divenuto bene comune censibile con l'unità qui in oggetto.
 Nessuna annotazione nel quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 dicembre 2019 repertorio 4105 del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 20 gennaio 2020 ai numeri 807/560 a favore Iside Spe s.r.l.** con sede a Conegliano codice fiscale 10759040966 a carico Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari mappali 20377 sub. 501, 10, 11, 12, 13, 14, correttamente identificati, (attuali unità sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, sub. 508, sub. 509, sub. 510, sub. 511).
 A margine della nota nel quadro D è scritto Atto di precetto notificato in data 12 novembre 2019 a mezzo pec a parte debitrice, con il quale ha intimato il pagamento della somma complessiva di € 769.634, 49 oltre accessori.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 1 aprile 2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 003

Spese scadute:

Dagli atti non è risultata la costituzione di condominio. La proprietà Medusa s.r.l. – Centro Servizi ha provveduto al pagamento delle spese generali ed ha predisposto tabella per spese Enel, acqua, ascensore, manutenzione, imposta di registro con richiesta del rimborso per ogni singolo conduttore. Nella fattispecie a carico Boxing Fighter's nel periodo dal primo marzo 2018 al 3 maggio 2021 risultava rimanenza di € 3.928,45.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Da via Giusti prende corpo una scala con rampa che consente il passaggio di sedia o altro a rotelle, che raggiunge l'atrio nel quale vi è ascensore. L'accesso alla palestra avviene salita rampa con 5 gradini priva di servoscala. I servizi igienici nella parte comune sono stati adeguati per la fruizione da parte di disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore. Al primo interrato vi sono servizi igienici per ospiti delle attività nello stabile, in particolare per unità sub. 10 e sub. 11.

Attestazione Prestazione Energetica:

Il contratto di locazione consegnato che tra gli allegati contiene Attestato di Prestazione Energetica che riporta per tale unità classe energetica D.

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

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ogni documentazione inerente le spese di gestione comune dello stabile e saldare eventuali spese insolute.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 agosto 2022 si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi per compravendita da Bosetti Mario Francesco, Colnaghi Emilia, Bosetti Graziella e Bosetti o Bossetti Liliana con atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 240342/1852 del dott. Luciano Giaccari, registrato a Varese il 6 dicembre 1993 al numero 1154 serie 1V, **trascritto a Varese in data 17 dicembre 1993 ai numeri 16272/11346.**

In atto si legge quanto segue: *in Comune di Varese, alla via Giuseppe Giusti n. 7, fabbricato adibito ad albergo, ristorante, palestra e sala riunioni, costituito da un unico fabbricato di due piani fuori terra e di due piani interrati così suddiviso:*

piano terreno: ristorante e porzione di albergo;

piano primo: albergo;

al primo seminterrato: sala riunioni e palestra;
al secondo seminterrato: cantine, centrale termica e idrica e cabina elettrica.

Il tutto meglio identificato e precensito al N.C.E.U. di Varese alla Partita 22618, foglio 24 coi seguenti mappali 20377 sub. 1, 20377 sub. 2, 20377 sub. 3, 20377 sub. 4, 20377 sub. 5, 20377 sub. 6, 20377 sub. 7, 20377 sub. 8.

Prezzo Convenuto £ 2.000.000.000.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE CON ATTO DEL 07 06 1977 N. 30254 REP. NOTAIO LULLI VENNE COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI VARESE SERVITU' PUBBLICA NON AEDIFICANDI SULLE AREE ANCORA LIBERE DA COSTRUZIONI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO."

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto di compravendita stipulato oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Varese in data 5 maggio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, precisamente

- Autorizzazione PGN 24704/1963 Interno 683 in data 23 novembre 1965
- Variante in data 25 marzo 1970 in data 25 marzo 1970
- Abitabilità Agibilità in data 31 marzo 1978

- Concessione Edilizia in sanatoria C/3423 in data 3 agosto 2004, a seguito di istanza presentata in data 29 settembre 1986

- Successivamente, solo per unità 20377 sub. 12 (unità commerciale ora sub. 510)
- Denuncia di Inizio Attività 936/2004 in data 16 dicembre 2004 per Manutenzione straordinaria: rimozione delle pareti mobili interne, formazione di n. 3 servizi igienici, allargamento dell'apertura esistente verso il cortile esterno del prospetto est, formazione di un accesso pedonale per accedere al nuovo ingresso.
- Variante 1 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 2005 per Allargamento di numero 2 vetrate lungo la via Giusti (prospetto longitudinale), creazione di una nuova vetrina (3,60 x 2,50) sul prospetto laterale di fianco alla porta di ingresso, Demolizione di tavolati interni
- Variante 2 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 13 dicembre 2005

per chiusura di numero 1 vetrata lungo via Parini (prospetto laterale),
Formazione di tavolati interni atti alla creazione di spazi commerciali,
formazione di numero 3 bagni di cui uno adibito a portatori di handi-
cap;

- Successivamente, solo per unità 20377 sub. 501 (albergo ora sub. 509) qui in oggetto sono risultate:
- Denuncia di Inizio Attività 700/2006 P.G.N. 45986/06 in data 17 ottobre 2006 (a nome Albergo Acquario) per 1) Ridistribuzione delle funzioni interne; 2) Ripristino e rinnovo degli impianti; 3) Smaltimento della copertura in eternit; 4) Nuova copertura realizzata con sistemi tradizionali; 5) Nuova sistemazione delle facciate;
- Variante 1 Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2007 per Realizzazione di balconi con soletta in cls ancorata alla facciata con tasselli chimici e parapetto in cls gettato in opere, lungo i prospetti frontale e posteriore;
- Variante 2 Denuncia di Inizio Attività in data 26 maggio 2008 per: 1) realizzazione di parapetti di balconi: cm 60 in cls armato gettato in opera e 40 cm in ringhiera di alluminio anodizzato con porta vasi e scossalina (i balconi nella variante 1 erano progettati con il parapetto tutto in cls armato e gettato in opera); 2) Nel prospetto lungo la via Giusti, per motivi puramente estetici si rinuncia all'esecuzione di un balcone; 3) Nel prospetto lungo la via Giusti, sempre per motivi puramente estetici, si eseguono i parapetti in cls armato gettato in opera con scossalina e ringhiera in alluminio anodizzato e porta vasi con uno sbalzo di 15 cm (questi al posto di semplici ringhiere in ferro sulle porte finestre delle camere); 4) All'ingresso vengono allargate le fioriere, sostituite le colonne esistenti con dei pilastri in cls armato viene eseguito un parapetto di cm 60 in cls armato per il contenimento del verde, la soletta piana in cls resterà impraticabile alle persone; 5) Il medesimo ingresso verrà poi suddiviso con tre vetrate ornamentali; 6) Nel prospetto interno verranno eseguite numero 23 griglie da cm 100x25 per l'aerazione del piano interrato;
- Variante 3 Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2008 per le seguenti opere: a) In considerazione del fatto che l'edificio è architettonicamente suddiviso in tre settori e nel settore centrale attualmente nell'ultima finestra a sinistra non è possibile eseguire la sporgenza del balcone, si intende, nel prospetto lungo la via Giusti, effettuare una gronda piana non praticabile con veletta da cm 60 per il contenimento di verde da cm 80, il parapetto verrà effettuato a filo muratura perimetrale come quelli già presenti, Si intende eseguire questa struttura esattamente come quella già prevista per l'ingresso all'albergo. b) A protezione dei balconi dagli agenti atmosferici si intende eseguire una pensilina in plexiglas con struttura leggera in lega di alluminio verniciata a smalto dello spessore di cm 80 (dove sono previsti i balconi da cm 80) e di cm 15 (dove sono previsti solamente i parapetti adiacenti alla muratura perimetrale).

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005) D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: C

Nel corso degli eseguiti sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, precisato che nelle cantine al piano secondo interrato nel frattempo sono stati eseguiti interventi di demolizione e costruzione di tavolati, per cui si renderà necessario presentare CILA in sanatoria con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva compreso compenso per il tecnico € 3.000,00.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data 4 ottobre 2022.

Descrizione: di cui al punto C

Unità immobiliare costituita da palestra per allenamento di atleti per il pugilato, posta a piano primo interrato, cui si accede da accesso coperto con rampa per disabili dal civico 7 di via Giusti, che immette ad atrio per entrata in altre unità, nel quale prende corpo scala e ascensore dai quali si raggiunge atrio nel quale vi è scala che immette nell'unità in oggetto.

Si compone di zona ingresso, spogliatoio uomini, docce uomini, spogliatoio donne, docce donne, ufficio, ampio vano nel quale sono posizionati ring e attrezzi per la preparazione ed allenamento degli atleti.

I servizi igienici, di uso comune con altre unità nello stabile sub. 508 e sub. 510, sono posti nell'atrio di accesso all'unità.

La planimetria catastale riporta cantina al piano secondo interrato.

Zona semicentrale della città, ben collegata con strada e servita da mezzi pubblici, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipologia plurifamiliare, attività commerciali e servizi, densamente abitata e frequentata anche da persone di diverse etnie.

Unità immobiliare in fabbricato costruito nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, che si è presentata ben tenuta ed utilizzabile all'uso cui è destinata. I vari piani dello stabile sono raggiungibili da scala con ascensore. Alcune parti al piano secondo interrato sono raggiungibili anche passando da intercapedine con scale nel retro.

Altezza interna circa metri 2,90.

Superficie lorda commerciale della palestra con spogliatoi ed ufficio del ristorante circa 300 m² della cantina esclusiva al piano secondo interrato circa m² 48.

Caratteristiche descrittive corpo C:

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

Edificio realizzato con

Fondazioni in cemento armato, struttura portante in cemento armato e

muratura perimetrale di tamponamento, solai in latero cemento, copertura (non visibile), tramezzature interne tavolati in muratura intonacati.

Finiture:

porta ingresso in metallo e vetro, porte interne legno, pavimento in mattonelle monocottura, rivestimenti ceramica, infissi esterni in legno, metallo e vetro. Docce con rivestimento in ceramica.

Impianti: elettrico, idrico, telefono, metano, fognatura.

Caldia interna a gas metano. Qualificate apparecchiature interne per il corretto e funzionale utilizzo dell'unità, con cisterna e relativo impianto per accumulo di acqua calda al servizio delle docce.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Palestra	Sup. lorda di pavimento	300,00	100%	300,00
Cantina Piano S2	sup lorda di pavimento	48,00	25%	12,00
TOTALE		348,00		312,00 Arrotondata 312,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, ed in particolare del caro bollette, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

Al valore attribuito si aggiunge anche quello del grosso vano cantina subalterno 506 che ha superficie di m² 255, per la quota del 14,20%, come da premessa iniziale, di fatto un vano ricavato tra le murature delle fondazioni al secondo piano interrato, completamente rustico e senza pavimento, considerata anche la comunione, si attribuisce valore a m² di € 200,00.

$m^2 255 \times € 200,00 = € 51.000,00 \times 14,20\% = € 7.242,00$

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021

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

Unità immobiliare di particolare tipologia di utilizzo per la quale non sono risultati specifici riferimenti nel mercato immobiliare in quanto nella stessa non si esercita la vendita di beni ma la preparazione di atleti, tanto da costituire una sorta di commistione tra ambiente ad uso ufficio ed ambiente artigianale, in quanto nella stessa viene praticata un'arte sportiva. Per questi motivi il valore viene attribuito dalla media tra i dati pubblicati da O.M.I. e Camera di Commercio per valori commerciali nella media di € 1.500,00 a m², media uffici in zona € 1.300,00 a m², ed il massimo per laboratori artigianali, in vendita in zona al prezzo medio di circa

€ 900,00 a m².

Da cui valore medio di € 1.240,00 a m², precisato che era stata rilevata la proposta di vendita in zona una unità di tipologia simile al prezzo di € 1.225,00 a m².

Tenuto conto anche della vetustà del fabbricato e dell'ubicazione, della tipologia di utilizzo, risulta attribuibile il valore di € 1.250,00 a m², che tiene conto anche del difficile momento economico nazionale e del caro bollette.

In considerazione della mancanza di posteggi al servizio dell'attività e della non esclusività dell'area posta nella parte retrostante, detto valore viene ridotto del 10% ad € 1.125,00.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 003

A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Palestra (D/8)	312,00	€ 1.125,00	€ 351.000,00
TOTALE	312,00	€ 1.125,00	€ 351.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 351.000,00
Valore corpo	€ 351.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 351.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 351.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Palestra	312,00	€ 1.125,00	€ 351.000,00
Quota vano cantina 14,20%				€ 7.242,00
TOTALE				€ 358.242,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali prima indicati in € 3.928,45	- € 17.912,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 337.330,00
	<u>Arrot. € 337.330,00</u>

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:	€ 67.466,00
--	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 269.864,00**

Si attribuisce per arrotondamento valore di € 270.000,00

Nel seguito sei fotografie di interni dell'unità.

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle cinque perizie

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

Con osservanza
Varese, 11 novembre 2022

l'Esperto nominato

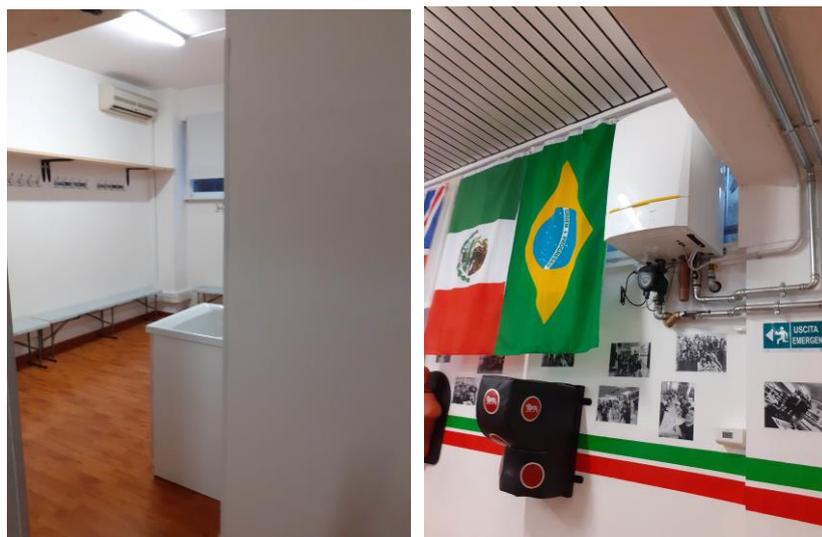




Interni palestra



Interni palestra



Interni palestra e caldaia

Bene in Varese
Lotto 004
via Giusti 7 – Varese- 21100

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare in via Giusti 7, a destinazione commerciale, posta al piano primo interrato, ma con accesso principale da via Parini, in fabbricato sito in zona semicentrale di Varese, facilmente raggiungibile.

Identificativo corpo: D

Unità ad uso commerciale [D/8] sita in via Giusti n. 7 – Varese- 21100

A) Unità immobiliare posta al piano primo interrato, ad uso commerciale, con accesso da piccola area su strada, con servizi interni.

Quota e tipologia del diritto:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F02129940124

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ISIDE SPE s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi

Descrizione:

Comune di Varese

Corpo D

Unità di tipo commerciale: Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 510 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S1 Categoria D/8 Rendita € 4.213,26

Dati derivanti da:

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493
- variazione toponomastica del 20 Marzo 2002 protocollo n. 89924 in atti dal 20 marzo 2002 Variazione toponomastica (n. 5092.1/2002)
- variazione del 4 giugno 2001 protocollo n. 200586 in atti dal 4 giugno 2001 Fusione Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5003.1/2001)
- denuncia di nuova costruzione scheda numero 0720344 presentata in data 9 giugno 1976 protocollo 1342

Coerenze da nord come da scheda:

Intercapedine sub. 502, vano unità sub. 511, via Parini, via Giusti, intercapedine sub. 502, atrio e vano scala.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Planimetria per variazione catastale presentata con riferimento ad eseguiti sopralluoghi da parte del sottoscritto Esperto per esecuzione di rilievi. Da cui conformità.

Parti comuni come da elaborato planimetrico catastale

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502

Scale, ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Parini (posti auto), a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503

Centrale Enel a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504

Locale centrale termica, centrale idrica con autoclave a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 505

Bagni e guardaroba a favore delle unità sub. 507, 508, 510

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente; visura catastale estratta dallo scrivente in data 07.10.2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliare posta in fabbricato sito in zona semicentrale della città, località Le Bustecche, di vocazione prevalentemente residenziale il cui tessuto urbanistico è costituito da abitazioni risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, e da nuovi insediamenti realizzati negli anni successivi.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in ambito definito TUC-R2, tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione definito dall'articolo 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto Urbano che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio altra densità (edifici plurifamiliari)

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

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'area è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo dal centro città viale Borri. Zona dalla quale sono facilmente

raggiungibili le stazioni ferroviarie e l'accesso all'autostrada, posta in prossimità dell'Ospedale e di sedi universitarie, casa di riposo, centri socioculturali ed esercizi commerciali di ogni tipo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 004

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 aprile 2021 ad ore 14,30 e successivi a seguito di contatti telefonici col custode giudiziario e svolto successivi accessi per la predisposizione delle planimetrie catastali.

Unità immobiliare attualmente condotta in locazione da Il Mercatino di Palamara Cesarino di Palamara Cesarino.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del conduttore sig. Palamara Cesarino, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

E' stato consegnato contratto di locazione in data 15 marzo 2018 registrato a Varese il 19 marzo 2018 al numero 001792 serie 3T. Durata dal 15 marzo 2018 al 15 marzo 2024.

(all. B: Contratto di locazione e ricevute di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del primo aprile 2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Non riguarda

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto in data 7 giugno 1977 repertorio n. 30264 del Notaio Lulli col quale è stata costituita a favore del comune di Varese Servitù pubblica non aedificandi sulle aree ancora libere del fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte.

Atto Unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di Varese, in data 24 maggio 2001 repertorio n. 27950 del dott. Giacomo Longo, trascritto a Varese il 14 giugno 2001 ai numeri 10045/6531 col quale Medusa s.r.l. al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare mappale 20377 sub. 5 (palestra) si è obbligata a destinare all'uso pubblico, nove posti auto, quali indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto e contrassegnate con i numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9. La proprietà dovrà garantire che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente e da parte di chiunque, senza alcuna limitazione o impedimento né fisico (sbarre, cancelli ecc.) né formale (mancanza di idonee servitù di passo, presenza di patti con terzi, regolamenti condominiali, impeditivi ecc.) durante l'orario di

apertura dell'esercizio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 17 gennaio 2019 ai numeri 794/96 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 4 dicembre 2018 repertorio 1495 a favore di Tiberio Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 gravante sul diritto di proprietà delle unità mappali 20377 sub. 12, sub. 11, sub. 13, sub. 14, sub. 10, sub. 501, correttamente identificati. Debitore ipotecario Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124.
 Importo capitale: € 702.290,59
 Importo complessivo: € 500.000,00
 Interessi: €
 Spese: €
 Tasso interesse annuo:
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 Si precisa che la presente ipoteca giudiziale viene iscritta per un importo totale di Euro 500.000,00 ridotto rispetto al decreto a quello di cui al decreto ingiuntivo n. 1495 del 4 dicembre 2018 emesso dal Tribunale di Varese di Euro 702.290,59.
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** **Iscritta a Varese in data 17 marzo 2010 ai numeri 4808/1030** atto del 15 marzo 2010 repertorio n. 30484/6982 del dott. Giacomo Longo di Varese, a favore di "Credito Valtellinese" con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà della sola unità mappale 20377 sub. 9 (poi sub. 501 ora sub. 509), precisato che l'unità sub. 501 comprende anche l'attuale vano sub. 506 il quale è parte comune alle unità sub. 507, 508 e 509. Debitore Ipotecario Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124
 Importo capitale € 750.000,00
 Importo complessivo € 1.350.000,00
 Tasso interesse annuo 2,914%
 Durata anni 15.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare 8 giugno 2018 repertorio 2163 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 luglio 2018 ai numeri 13336/9580** promosso da "Tiberio Spv s.r.l. Unipersonale" con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 contro la società esecutata Medusa s.r.l. centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124 per

il diritto di piena proprietà dell'unità mappale 20377 sub. 501 (ora sub. 509)

Nessuna annotazione nel quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 dicembre 2019 repertorio 4105 del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 20 gennaio 2020 ai numeri 807/560 a favore Iside Spe s.r.l.** con sede a Conegliano codice fiscale 10759040966 a carico Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari mappali 20377 sub. 501, 10, 11, 12, 13, 14, correttamente identificati, (attuali unità sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, sub. 508, sub. 509, sub. 510, sub. 511).

A margine della nota nel quadro D è scritto Atto di precetto notificato in data 12 novembre 2019 a mezzo pec a parte debitrice, con il quale ha intimato il pagamento della somma complessiva di Euro 769.634, 49 oltre accessori.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

Misure penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 1 aprile 2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 004

Spese scadute:

Dagli atti non è risultata la costituzione di condominio. La proprietà Medusa s.r.l. – Centro Servizi ha provveduto al pagamento delle spese generali ed ha predisposto tabella per spese Enel, acqua, ascensore, manutenzione, imposta di registro con richiesta del rimborso per ogni singolo conduttore. Nella fattispecie a carico de Il Mercatino di Palamara Cesarino nel periodo dal primo marzo 2018 al 3 maggio 2021 risultava rimanenza di € 440,85.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accesso all'unità da strada superando però spazi e passaggi per il cui utilizzo sono necessarie pedane.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore. Al primo interrato vi sono servizi igienici per ospiti delle attività nello stabile. Nell'unità sono presenti servizi.

Attestazione Prestazione Energetica:

Il contratto di locazione consegnato non riporta tra gli allegati Attestato di Prestazione Energetica. A

Attestato allegato al contratto di locazione dell'unità mappale 20377 sub. 11 riporta per tale unità classe energetica D.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ogni documentazione inerente alle spese di gestione comune dello stabile e saldare eventuali spese insolute.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 25 agosto 2022 si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi per compravendita da Bosetti Mario Francesco, Colnaghi Emilia, Bosetti Graziella e Bosetti o Bossetti Liliana con atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 240342/1852 del dott. Luciano Giaccari, registrato a Varese il 6 dicembre 1993 al numero 1154 serie 1V, **trascritto a Varese in data 17 dicembre 1993 ai numeri 16272/11346.**

In atto si legge quanto segue: *in Comune di Varese, alla via Giuseppe Giusti n. 7, fabbricato adibito ad albergo, ristorante, palestra e sala riunioni, costituito da un unico fabbricato di due piani fuori terra e di due piani interrati così suddiviso:*

piano terreno: ristorante e porzione di albergo;

piano primo: albergo;

al primo seminterrato: sala riunioni e palestra;

al secondo seminterrato: cantine, centrale termica e idrica e cabina elettrica.

Il tutto meglio identificato e precensito al N.C.E.U. di Varese alla Partita 22618, foglio 24 coi seguenti mappali 20377 sub. 1, 20377 sub. 2, 20377 sub. 3, 20377 sub. 4, 20377 sub. 5, 20377 sub. 6, 20377 sub. 7, 20377 sub. 8.

Prezzo Convenuto £ 2.000.000.000.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE CON ATTO DEL 07 06 1977 N. 30254 REP. NOTAIO LULLI VENNE COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI VARESE SERVITU' PUBBLICA NON AEDIFICANDI SULLE AREE ANCORA LIBERE DA COSTRUZIONI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO."

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto di compravendita stipulato oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Varese in data 5 maggio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, precisamente

- ✓ Autorizzazione PGN 24704/1963 Interno 683 in data 23 novembre 1965
- ✓ Variante in data 25 marzo 1970 in data 25 marzo 1970
- ✓ Abitabilità Agibilità in data 31 marzo 1978

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria C/3423 in data 3 agosto 2004, a seguito di istanza presentata in data 29 settembre 1986
- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 12 (unità commerciale ora sub. 510)
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 936/2004 in data 16 dicembre 2004 per Manutenzione straordinaria: rimozione delle pareti mobili interne, formazione di n. 3 servizi igienici, allargamento dell'apertura esistente verso il cortile esterno del prospetto est, formazione di un accesso pedonale per accedere al nuovo ingresso.
- ✓ Variante 1 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 2005 per Allargamento di numero 2 vetrate lungo la via Giusti (prospetto longitudinale), creazione di una nuova vetrina (3,60 x 2,50) sul prospetto laterale di fianco alla porta di ingresso, Demolizione di tavolati interni
- ✓ Variante 2 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 13 dicembre 2005 per chiusura di numero 1 vetrata lungo via Parini (prospetto laterale), Formazione di tavolati interni atti alla creazione di spazi commerciali, formazione di numero 3 bagni di cui uno adibito a portatori di handicap;
- ✓ Successivamente, solo per unità 20377 sub. 501 (albergo ora sub. 509) qui in oggetto sono risultate:
- ✓ Denuncia di Inizio Attività 700/2006 P.G.N. 45986/06 in data 17 ottobre 2006 (a nome Albergo Acquario) per 1) Ridistribuzione delle funzioni interne; 2) Ripristino e rinnovo degli impianti; 3) Smaltimento della copertura in eternit; 4) Nuova copertura realizzata con sistemi tradizionali; 5) Nuova sistemazione delle facciate;
- ✓ Variante 1 Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2007 per Realizzazione di balconi con soletta in cls ancorata alla facciata con tasselli chimici e parapetto in cls gettato in opere, lungo i prospetti frontale e posteriore;

- ✓ Variante 2 Denuncia di Inizio Attività in data 26 maggio 2008 per: 1) realizzazione di parapetti di balconi: cm 60 in cls armato gettato in opera e 40 cm in ringhiera di alluminio anodizzato con porta vasi e scossalina (i balconi nella variante 1 erano progettati con il parapetto tutto in cls armato e gettato in opera); 2) Nel prospetto lungo la via Giusti, per motivi puramente estetici si rinuncia all'esecuzione di un balcone; 3) Nel prospetto lungo la via Giusti, sempre per motivi puramente estetici, si eseguono i parapetti in cls armato gettato in opera con scossalina e ringhiera in alluminio anodizzato e porta vasi con uno sbalzo di 15 cm (questi al posto di semplici ringhiere in ferro sulle porte finestre delle camere); 4) All'ingresso vengono allargate le fioriere, sostituite le colonne esistenti con dei pilastri in cls armato viene eseguito un parapetto di cm 60 in cls armato per il contenimento del verde, la soletta piana in cls resterà impraticabile alle persone; 5) Il medesimo ingresso verrà poi suddiviso con tre vetrate ornamentali; 6) Nel prospetto interno verranno eseguite numero 23 griglie da cm 100x25 per l'aerazione del piano interrato;
- ✓ Variante 3 Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2008 per le seguenti opere: a) In considerazione del fatto che l'edificio è architettonicamente suddiviso in tre settori e nel settore centrale attualmente nell'ultima finestra a sinistra non è possibile eseguire la sporgenza del balcone, si intende, nel prospetto lungo la via Giusti, effettuare una gronda piana non praticabile con veletta da cm 60 per il contenimento di verde da cm 80, il parapetto verrà effettuato a filo muratura perimetrale come quelli già presenti, Si intende eseguire questa struttura esattamente come quella già prevista per l'ingresso all'albergo. b) A protezione dei balconi dagli agenti atmosferici si intende eseguire una pensilina in plexiglas con struttura leggera in lega di alluminio verniciata a smalto dello spessore di cm 80 (dove sono previsti i balconi da cm 80) e di cm 15 (dove sono previsti solamente i parapetti adiacenti alla muratura perimetrale).

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005) D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: D

L'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, precisamente variante 1 D.I.A. in data 11 maggio 2005.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Descrizione: di cui al punto D

Unità immobiliare costituita da un vano con destinazione commerciale di ampia superficie con servizi interni, anche per disabili, posto al piano primo interrato, al quale si accede da cancello su via Giusti, ovvero da altro su via Parini, che immettono in piccola area non esclusiva delimitata da recinzione metallica, dalla quale si accede all'unità; un operatore potrebbe anche entrare dall'atrio nel comune centrale vano scala.

Nello stabile in zona vano scala sono presenti servizi igienici comuni alle attività dello stabile, servizi rappresentati nella planimetria catastale dell'unità, la quale però dispone di servizi esclusivi.

Zona semicentrale della città, ben collegata con strada e servita da mezzi pubblici, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipologia plurifamiliare, attività commerciali e servizi, densamente abitata e frequentata anche da persone di diverse etnie.

Unità immobiliare in fabbricato costruito nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, che si è presentata ben tenuta ed utilizzabile all'uso cui è destinata. I vari piani dello stabile sono raggiungibili da scala con ascensore. Alcune parti al piano secondo interrato è raggiungibile anche passando da intercapedine nel retro con scale.

Plafone con controsoffitto. Altezza interna circa metri 2,70.

Caratteristiche descrittive corpo D

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

Edificio realizzato con

Fondazioni in cemento armato, struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale di tamponamento, solai in latero cemento, copertura (non visibile), tramezzature interne tavolati in muratura intonacati.

Finiture:

porta ingresso in metallo e vetro con antistante saracinesca a maglie, porte interne legno, pavimento in legno, rivestimenti ceramica, infissi esterni in legno con vetro e all'esterno saracinesca a maglie e grate.

Impianti: elettrico, idrico, telefono, metano, fognatura.

Riscaldamento con elementi FanCoil

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ambiente commerciale	Sup. lorda di pavimento	273	100%	273,00

Area esclusiva	70	10%	7,00
TOTALE	343,00		280,00
			Arrotondata 270,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Camera di Commercio di Varese che per unità commerciali in zona riporta valori da € 1.300,00 a € 1.700,00 a m²;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 riporta per unità di tipo commerciale zona Bizzozero San Carlo valori da € 1.300,00 a € 1.750,00 a m².

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e

nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Da ricerche di comparabili nel mercato immobiliare non si sono reperiti elementi utili per attribuzione del valore dell'unità in oggetto, la quale deve tenere conto dei seguenti dati.

Tenuto conto anche della vetustà dello stabile, ma dei lavori interni eseguiti nel 2005, si attribuisce valore medio di quelli sopra indicati di € 1.500,00 a m², ridotto a € 1.350,00 a m² considerata l'ubicazione dell'unità a piano primo seminterrato, che di fatto non può disporre di vetrine, valore che tiene anche conto del difficile momento economico nazionale e del momento di caro bollette.

In considerazione della mancanza di posteggi al servizio dell'attività e della non esclusività dell'area posta nella parte retrostante, detto valore viene ridotto del 10% ad € 1.215,00.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 004**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ambiente commerciale (D/8)	280,00	€ 1.215,00	€ 340.200,00
TOTALE	280,00	€ 1.215,00	€ 340.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 340.200,00
Valore corpo	€ 340.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 340.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 340.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Ambiente commerciale	280,00	€ 1.215,00	€ 340.200,00

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 dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali prima indicata in € 440,85	- € 17.010,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 323.190,00
Arrot. € 323.190,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 64.638,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato € 258.000,00

Nel seguito sei fotografie di interni dell'unità

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle cinque perizie.

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

Con osservanza

Varese, 11 novembre 2022

l'Esperto nominato



Esterni e accesso da via Parini



Interni dell'unità



Interni dell'unità



Bene in Varese
Lotto 005
via Giusti 7 – Varese- 21100

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un locale ad uso deposito con servizio nel fabbricato in Varese via Giusti 7, in fabbricato sito in zona semicentrale di Varese, facilmente raggiungibile.

Identificativo corpo: E

Unità ad uso deposito [C/2] sita in via Giusti n. 7 – Varese- 21100

A) Unità immobiliare posta al piano primo interrato, con accesso da area nel retro del fabbricato cui si entra da via Parini.

Quota e tipologia del diritto:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F02129940124

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ISIDE SPE s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Medusa s.r.l. – Centro Servizi

Descrizione:

Comune di Varese

Corpo e

Unità costituita da un locale con servizio: Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 511 via Giuseppe Giusti n. 7 Piano S1 Categoria DC/2 Classe 4 Consistenza 12 m² Dati di superficie Totale 16 m² Rendita € 18,59

Dati derivanti da:

- denuncia di frazionamento e fusione del 4 ottobre 2022 protocollo VA0151493
- variazione toponomastica del 20 Marzo 2002 protocollo n. 89924 in atti dal 20 marzo 2002 Variazione toponomastica (n. 5092.1/2002)
- variazione del 4 giugno 2001 protocollo n. 200586 in atti dal 4 giugno 2001 Fusione Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5003.1/2001)
- denuncia di nuova costruzione scheda numero 0720338 presentata in data 9 giugno 1976 protocollo 1345

Coerenze da nord come da scheda:

Intercapedine comune sub. 502, area nel retro (da cui si accede) mappale 21166, prospetto su area sub. 510, negozio sub. 510

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Planimetria per variazione catastale presentata con riferimento ad eseguiti sopralluoghi da parte del sottoscritto Esperto per esecuzione di rilievi. Da cui conformità.

Parti comuni come da elaborato planimetrico catastale

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 502

Scale, ingresso, intercapedini, spazio libero in fregio a via Parini (posti auto), a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 503

Centrale Enel a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 504

Locale centrale termica, centrale idrica con autoclave a favore delle unità sub. 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Sezione VA Foglio 24 mappale 20377 sub. 505

Bagni e guardaroba a favore delle unità sub. 507, 508, 510

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente; visura catastale estratta dalla scrivente in data 07.10.2021, estratto di mappa.)

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

Unità immobiliare posta in fabbricato sito in zona semicentrale della città, località Le Bustecche, di vocazione prevalentemente residenziale il cui tessuto urbanistico è costituito da abitazioni risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, e da nuovi insediamenti realizzati negli anni successivi.

Area urbanistica:

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in ambito definito TUC-R2, tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione definito dall'articolo 31 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto Urbano che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio altra densità (edifici plurifamiliari)

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

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'area è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo dal centro città viale Borri. Zona dalla quale sono facilmente raggiungibili le stazioni ferroviarie e l'accesso all'autostrada, posta in prossimità dell'Ospedale e di sedi universitarie, casa di riposo, centri socioculturali ed esercizi commerciali di ogni tipo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 005

Vano con servizio riportato nell'unità dell'originario mappale 20377 sub. 11, palestra, la cui planimetria è stata allegata al contratto di locazione con A.D.S. Boxing Fighter's nella persona del sig. Virno Salvatore.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

E' stato consegnato contratto di locazione in data 15 marzo 2018 registrato a Varese il 19 marzo 2018 al numero 001792 serie 3T. Durata dal 15 marzo 2018 al 15 marzo 2024.

(all. B: Contratto di locazione e ricevute di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla società esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del primo aprile 2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Non riguarda

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto in data 7 giugno 1977 repertorio n. 30264 del Notaio Lulli col quale è stata costituita a favore del comune di Varese Servitù pubblica non aedificandi sulle aree ancora libere del fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte.

Atto Unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di Varese, in data 24 maggio 2001 repertorio n. 27950 del dott. Giacomo Longo, trascritto a Varese il 14 giugno 2001 ai numeri 10045/6531 col quale Medusa s.r.l. al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare mappale 20377 sub. 5 (palestra) si è obbligata a destinare all'uso pubblico, nove posti auto, quali indicati nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto e contrassegnate con i numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9. La proprietà dovrà garantire che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente e da parte di chiunque, senza alcuna limitazione o impedimento né fisico (sbarre, cancelli ecc.) né formale (mancanza di idonee servitù di passo, presenza di patti con terzi, regolamenti condominiali, impeditivi ecc.) durante l'orario di apertura dell'esercizio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 17 gennaio 2019 ai**

numeri 794/96 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese in data 4 dicembre 2018 repertorio 1495 a favore di Tiberio Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 gravante sul diritto di proprietà delle unità mappali 20377 sub. 12, sub. 11, sub. 13, sub. 14, sub. 10, sub. 501, correttamente identificati. Debitore ipotecario Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124.

Importo capitale: € 702.290,59

Importo complessivo: € 500.000,00

Interessi: €

Spese: €

Tasso interesse annuo:

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Si precisa che la presente ipoteca giudiziale viene iscritta per un importo totale di Euro 500.000,00 ridotto rispetto al decreto a quello di cui al decreto ingiuntivo n. 1495 del 4 dicembre 2018 emesso dal Tribunale di Varese di Euro 702.290,59.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 17 marzo 2010 ai numeri 4808/1030** atto del 15 marzo 2010 repertorio n. 30484/6982 del dott. Giacomo Longo di Varese, a favore di "Credito Valtellinese" con sede in Sondrio codice fiscale 00043260140 gravante sulla piena proprietà della sola unità mappale 20377 sub. 9 (poi sub. 501 ora sub. 509), precisato che l'unità sub. 501 comprende anche l'attuale vano sub. 506 il quale è parte comune alle unità sub. 507, 508 e 509. Debitore Ipotecario Medusa s.r.l. – Centro Servizi con sede in Varese codice fiscale 02129940124
- Importo capitale € 750.000,00
 Importo complessivo € 1.350.000,00
 Tasso interesse annuo 2,914%
 Durata anni 15.
- A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare 8 giugno 2018 repertorio 2163 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 5 luglio 2018 ai numeri 13336/9580** promosso da "Tiberio Spv s.r.l. Unipersonale" con sede in Conegliano codice fiscale 09664720969 contro la società esecutata Medusa s.r.l. centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124 per il diritto di piena proprietà dell'unità mappale 20377 sub. 501 (ora sub. 509).
 Nessuna annotazione nel quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17 dicembre 2019 repertorio 4105 del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 20 gennaio 2020 ai numeri 807/560 a favore Iside Spe s.r.l.** con sede a Conegliano codice fiscale 10759040966 a carico Medusa s.r.l. Centro Servizi con sede a Varese codice fiscale 02129940124, gravante sulla piena

proprietà delle unità immobiliari mappali 20377 sub. 501, 10, 11, 12, 13, 14, correttamente identificati (attuali unità sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506, sub. 507, sub. 508, sub. 509, sub. 510, sub. 511).

A margine della nota nel quadro D è scritto Atto di precetto notificato in data 12 novembre 2019 a mezzo pec a parte debitrice, con il quale ha intimato il pagamento della somma complessiva di Euro 769.634, 49 oltre accessori.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

Misure penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 1 aprile 2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 005

Spese scadute:

Dagli atti non è risultata la costituzione di condominio. La proprietà Medusa s.r.l. – Centro Servizi ha provveduto al pagamento delle spese generali in questa perizia non attribuibili ad ogni singola unità per la mancanza di tabella millesimale.

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore, però non al servizio dell'unità. Al primo interrato vi sono servizi igienici al servizio delle unità sub. 507, 508 e sub. 510. Nell'unità sono presenti servizi.

Attestazione Prestazione Energetica:

Il contratto di locazione consegnato non riporta tra gli allegati Attestato di Prestazione Energetica. Attestato allegato al contratto di locazione dell'unità mappale 20377 sub. 11 riporta per tale unità classe energetica D.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ogni documentazione inerente le spese di gestione comune dello stabile e saldare eventuali spese insolute.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 25 agosto 2022 si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata Medusa s.r.l. Centro Servizi per compravendita da Bosetti Mario Francesco, Colnaghi Emilia, Bosetti Graziella e Bosetti o Bossetti Liliana con atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 240342/1852 del dott. Luciano Giaccari, registrato a Varese il 6 dicembre 1993 al numero 1154 serie 1V, **trascritto a Varese in data 17 dicembre 1993 ai numeri 16272/11346.**

In atto si legge quanto segue: *in Comune di Varese, alla via Giuseppe Giusti n. 7, fabbricato adibito ad albergo, ristorante, palestra e sala riunioni, costituito da un unico fabbricato di due piani fuori terra e di due piani interrati così suddiviso:*

piano terreno: ristorante e porzione di albergo;

piano primo: albergo;

al primo seminterrato: sala riunioni e palestra;

al secondo seminterrato: cantine, centrale termica e idrica e cabina elettrica.

Il tutto meglio identificato e precensito al N.C.E.U. di Varese alla Partita 22618, foglio 24 coi seguenti mappali 20377 sub. 1, 20377 sub. 2, 20377 sub. 3, 20377 sub. 4, 20377 sub. 5, 20377 sub. 6, 20377 sub. 7, 20377 sub. 8.

Prezzo Convenuto £ 2.000.000.000.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE CON ATTO DEL 07 06 1977 N. 30254 REP. NOTAIO LULLI VENNE COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI VARESE SERVITU' PUBBLICA NON AEDIFICANDI SULLE AREE ANCORA LIBERE DA COSTRUZIONI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO."

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto di compravendita stipulato oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Varese in data 5 maggio 2021 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al primo settembre 1967, precisamente

- Autorizzazione PGN 24704/1963 Interno 683 in data 23 novembre 1965
- Variante in data 25 marzo 1970 in data 25 marzo 1970
- Abitabilità Agibilità in data 31 marzo 1978

- Concessione Edilizia in sanatoria C/3423 in data 3 agosto 2004, a seguito di istanza presentata in data 29 settembre 1986
- Successivamente, solo per unità 20377 sub. 12 (unità commerciale ora sub. 510)
- Denuncia di Inizio Attività 936/2004 in data 16 dicembre 2004 per Manutenzione straordinaria: rimozione delle pareti mobili interne, formazione di n. 3 servizi igienici, allargamento dell'apertura esistente verso il cortile esterno del prospetto est, formazione di un accesso pedonale per accedere al nuovo ingresso.
- Variante 1 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 2005 per Allargamento di numero 2 vetrate lungo la via Giusti (prospetto longitudinale), creazione di una nuova vetrina (3,60 x 2,50) sul prospetto laterale di fianco alla porta di ingresso, Demolizione di tavolati interni
- Variante 2 936/2004 Denuncia di Inizio Attività in data 13 dicembre 2005 per chiusura di numero 1 vetrata lungo via Parini (prospetto laterale), Formazione di tavolati interni atti alla creazione di spazi commerciali, formazione di numero 3 bagni di cui uno adibito a portatori di handicap;
- Successivamente, solo per unità 20377 sub. 501 (albergo ora sub. 509) qui in oggetto sono risultate:
- Denuncia di Inizio Attività 700/2006 P.G.N. 45986/06 in data 17 ottobre 2006 (a nome Albergo Acquario) per 1) Ridistribuzione delle funzioni interne; 2) Ripristino e rinnovo degli impianti; 3) Smaltimento della copertura in eternit; 4) Nuova copertura realizzata con sistemi tradizionali; 5) Nuova sistemazione delle facciate;
- Variante 1 Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2007 per Realizzazione di balconi con soletta in cls ancorata alla facciata con tasselli chimici e parapetto in cls gettato in opere, lungo i prospetti frontale e posteriore;
- Variante 2 Denuncia di Inizio Attività in data 26 maggio 2008 per: 1) realizzazione di parapetti di balconi: cm 60 in cls armato gettato in opera e 40 cm in ringhiera di alluminio anodizzato con porta vasi e scossalina (i balconi nella variante 1 erano progettati con il parapetto tutto in cls armato e gettato in opera); 2) Nel prospetto lungo la via Giusti, per motivi puramente estetici si rinuncia all'esecuzione di un balcone; 3) Nel prospetto lungo la via Giusti, sempre per motivi puramente estetici, si eseguono i parapetti in cls armato gettato in opera con scossalina e ringhiera in alluminio anodizzato e porta vasi con uno sbalzo di 15 cm (questi al posto di semplici ringhiere in ferro sulle porte finestre delle camere); 4) All'ingresso vengono allargate le fioriere, sostituite le colonne esistenti con dei pilastri in cls armato viene eseguito un parapetto di cm 60 in cls armato per il contenimento del verde, la soletta piana in cls resterà impraticabile alle persone; 5) Il medesimo ingresso

verrà poi suddiviso con tre vetrate ornamentali; 6) Nel prospetto interno verranno eseguite numero 23 griglie da cm 100x25 per l'aerazione del piano interrato;

- Variante 3 Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2008 per le seguenti opere: a) In considerazione del fatto che l'edificio è architettonicamente suddiviso in tre settori e nel settore centrale attualmente nell'ultima finestra a sinistra non è possibile eseguire la sporgenza del balcone, si intende, nel prospetto lungo la via Giusti, effettuare una gronda piana non praticabile con veletta da cm 60 per il contenimento di verde da cm 80, il parapetto verrà effettuato a filo muratura perimetrale come quelli già presenti, Si intende eseguire questa struttura esattamente come quella già prevista per l'ingresso all'albergo. b) A protezione dei balconi dagli agenti atmosferici si intende eseguire una pensilina in plexiglas con struttura leggera in lega di alluminio verniciata a smalto dello spessore di cm 80 (dove sono previsti i balconi da cm 80) e di cm 15 (dove sono previsti solamente i parapetti adiacenti alla muratura perimetrale).

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005) D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: e

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Descrizione: di cui al punto E

Unità immobiliare costituita da un vano con servizio igienico, utilizzabile come deposito. Vi si accede da passaggio nell'intercapedine che si diparte dall'area comune al complesso edilizio che comprende anche Condominio Santa Rita, pertanto non di proprietà esclusiva Medusa srl.

Pavimento in ceramica. Servizio igienico con lavabo e wc. Non vi sono finestre.

Zona semicentrale della città, ben collegata con strada e servita da mezzi pubblici, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipologia plurifamiliare, attività commerciali e servizi, densamente abitata e frequentata anche da persone di diverse etnie.

Unità immobiliare in fabbricato costruito nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, che si è presentata ben tenuta ed utilizzabile all'uso cui è destinata. I vari piani dello stabile sono raggiungibili da scala con ascensore. Alcune parti al piano secondo interrato è raggiungibile anche passando da intercapedine nel retro con scale.

Altezza interna metri 2,95.

Caratteristiche descrittive corpo E

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

Edificio realizzato con

Fondazioni in cemento armato, struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale di tamponamento, solai in latero cemento, copertura (non visibile), tramezzature interne tavolati in muratura intonacati.

Finiture:

porta ingresso in metallo e vetro con antistante saracinesca a maglie, porte interne legno, pavimento in legno, rivestimenti ceramica, infissi esterni in legno con vetro e all'esterno saracinesca a maglie e grate.

Impianti: elettrico, idrico, telefono, metano, fognatura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ambiente commerciale	Sup. lorda di pavimento	16,00	100%	16,00
TOTALE		16,00		16,00
				Arrotondata 16,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese

ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Camera di Commercio di Varese che per unità commerciali in zona riporta valori da € 1.300,00 a € 1.700,00 a m²;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 riporta per unità di tipo commerciale zona Bizzozero San Carlo valori da € 1.300,00 a € 1.750,00 a m².

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

Osservatorio Valori immobiliari Agenzia delle Entrate riporta valori per unità di tipo commerciale zona Bizzozero San Carlo da € 1.300,00 a € 1.750,00 a m².

Da ricerche di comparabili nel mercato immobiliare non si sono rilevati elementi utili per attribuzione del valore dell'unità in oggetto, la quale deve tenere conto dei seguenti dati.

Tenuto conto anche della vetustà dello stabile, si attribuisce valore medio di quelli sopra indicati di € 1.500,00 a m², ridotto al 50% considerata la tipologia vano deposito € 750,00.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 5**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità deposito	16,00	€ 750,00	€ 12.000,00
TOTALE	16,00	€ 750,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
Valore corpo	€ 12.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	Deposito	16,00	€ 750,00	€ 12.000,00

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 dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 600,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 11.400,00
Arrot. € 11.400,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 2.280,00

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

€ 9.000,00

Nel seguito sei fotografie di interni dell'unità

Al termine di questo elaborato peritale elenco degli allegati alle cinque perizie.

Nel seguito tre foto di interni dell'unità

Valore della locazione: come da calcolo nelle premesse è stato attribuito canone annuo di € 275,00

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

Con osservanza

Varese, 11 novembre 2022

l'Esperto nominato





DOCUMENTI ALLEGATI RIFERITI ALLE CINQUE PERIZIE

Allegato A

Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.11.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 509
Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 508
Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 507
Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 510
Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 511

Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.10.2022 estratta dallo scrivente unità 20377 sub. 506

Elaborato planimetrico con elenco subalterni

visura catastale estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022 e 07 novembre 2022 estratto di mappa

Allegato B

Contratto di locazione e ricevute di registrazione unità 20377 sub. 10 Lotto 2
Contratto di locazione e ricevute di registrazione unità 20377 sub. 11 Lotto 3
Contratto di locazione e ricevute di registrazione unità 20377 sub. 12 Lotto 4

Allegato C

ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 25 agosto 2022

Allegato D

copia atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato E

istanza accesso atti edilizi, autorizzazione 23 novembre 1965, variante 25 marzo 1970, concessione in sanatoria C/3423, D.I.A. 16 dicembre 2004, D.I.A. 11 maggio 2005, D.I.A. 13 dicembre 2005 D.I.A. 17 ottobre 2006, D.I.A. 18 dicembre 2007, D.I.A. 26 maggio 2008, D.I.A. 6 giugno 2008

Allegato F

Rilevazioni Banca dati delle quotazioni immobiliari per unità commerciali località Bizzozero San Carlo
Rilevazione Banca dati delle quotazioni immobiliari per unità uffici località Bizzozero San Carlo
Rilevazione valori immobili Camera di Commercio zona San Carlo Borri località Bizzozero San Carlo

Si allega inoltre copia dell'atto in data 28 gennaio 1971 repertorio n. 10967/8461 dott. Settimio Lulli