



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli

ESECUZIONE FORZATA PROMOSSA DA: [REDACTED]

Rg. Es. Imm. Nr. 4/2022

Integrazioni settembre 2024



Luino 27/09/2024

Il CTU Ing. Diego Presicce



Sommario	
PREMESSA ED INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
RISPOSTE AL MANDATO	10
1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	10
2. Descrizione del bene	11
3. Stato di possesso	13
4. Vincoli e/o oneri	14
5. Esistenza di Formalità/vincoli	14
6. Regolarità Urbanistica	22
7. Opere abusive e possibilità di sanatoria	22
8. Verifiche dei beni pignorati	23
9. Informazioni e spese di gestione	23
10. Determinazione del valore	23
11. Conclusioni	27



PREMESSA ED INCARICO

Con provvedimento del 18/05/2022 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott. Giulia Tagliapietra e successivo decreto del 15/09/2022 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott. Giacomo Puricelli, la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Varese, conferiva al sottoscritto Ing. Diego Cristian Presicce iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese n. 3756, incarico di predisposizione Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati (artt. 568 e 569 cpc.).

Accettato l'incarico con comunicazione trasmessa in data 27/09/2022, procedevo ad esaminare gli atti/documenti relativi alla procedura Rg, Es. Imm. Nr. 4/2022, adoperandomi ad effettuare gli opportuni accertamenti sui seguenti punti stabiliti:

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita

Identificazione dei beni pignorati con indicazione dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali, previa verifica di corrispondenza degli elementi rilevati con quelli indicati negli atti; accertamento della conformità catastale, anche alla luce del D.l. n. 78 del 31 maggio 2010 successivamente convertito con modificazioni della Legge n. 122 del 30 luglio 2010, mediante acquisizione di copia delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione.

2. Descrizione del bene

Descrizione dei beni in modo particolareggiato quanto alle caratteristiche generali, esterne ed interne, ai pregi e ai difetti degli immobili, al grado di finitura, alle caratteristiche costruttive e alla tipologia di materiali utilizzati e di impianti esistenti, ad eventuali vizi costruttivi evidenziati, con indicazione delle caratteristiche della zona, dei principali collegamenti pubblici, dei principali servizi offerti dalla zona; indicazione della

presenza di materiale di qualsiasi genere all'interno dell'immobile, di cui si preveda la necessità di rimozione da parte dell'acquirente, precisando la presenza di sostanze tossiche o nocive, il cui smaltimento implichi speciali procedure e accorgimenti, con indicazione dei relativi costi; verifica esistenza di certificazioni di conformità relative agli impianti nonché di certificazioni sulle prestazioni energetiche dell'immobile, allegandone copia alla relazione ovvero segnalandone l'assenza.

3. Possesso dei beni

Documentazione dello stato di possesso dei beni, indicando se occupati da terzi, titoli in base ai quali risultano occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e ad eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

4. Vincoli e/o oneri

Determinazione esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con le loro caratteristiche.

5. Esistenza di formalità

Determinazione esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, tra cui, a titolo esemplificativo:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;

5.2 Domande giudiziali;

5.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto

per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa certificato di stato libero, copia dei provvedimenti o degli accordi di separazione/divorzio con oscuramento delle parti non attinenti ai profili in esame e di carattere personale);

5.4 Atti di asservimento urbanistico;

5.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

5.6 Iscrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento;

5.7 Trascrizione di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento sulla base del quale si procede.

6. Regolarità urbanistica

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7. Opere abusive e possibilità di sanatoria

In caso di opere abusive, accertamento della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 con indicazione dei relativi costi, ovvero accertamento dell'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, avendo cura di indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, accertamento ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente dimostrare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47,

ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Ulteriori verifiche dei beni pignorati

Determinazione eventuali gravami sui beni pignorati in termini di censo, livello o uso civico e relativa affrancazione da tali pesi, ovvero determinazione del diritto di proprietà sui beni del debitore pignorato, ovvero alcuno dei suddetti titoli.

9. Informazione e spese di gestione

Acquisizione importi annui in ordine a spese fisse di gestione e/o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche in presenza di debito non ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, condizione di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

10. Determinazione del Valore

Determinazione del valore di mercato dei beni sulla base delle rispettive superfici calcolate, avendo cura di determinare superficie commerciale, valore per metro quadro e valore complessivo, esponendo analiticamente gli importi adeguati e le correzioni della stima (ivi compreso il valore di mercato praticato per l'assenza di garanzia e per vizi dei beni venduti), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Individuazione analitica e catastale dei singoli beni e valutazione della possibilità di suddivisione degli stessi in lotti, determinandone il valore di ciascuno di essi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni preliminari di consulenza relative al caso in esame constano in indagini di ricerca documentale, svolte presso la Cancelleria del Tribunale di Varese, l'Agenzia del Territorio di Varese, gli uffici Tecnico e Anagrafe/Stato Civile del Comune di Bodio Lomnago (VA), l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, di cui:

Presso la Cancelleria del Tribunale di Varese

Si è presa visione del fascicolo relativo all'esecuzione in oggetto, contenente dati/informazioni riguardanti l'impresa individuale [REDACTED], quale soggetto debitore pignorato.

Presso l'Agenzia del Territorio di Varese

Si è presa in esame la posizione catastale dei beni oggetto di pignoramento, mediante richiesta di visure attuali/storiche, planimetrie depositate ed estratto mappa, con individuazione analitica dei cespiti situati

In comune di Bodio Lomnago (VA), sezione censuaria di Bodio

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

mapp. 490 – sub 2 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. D/10, piano T, rendita € 3.166,00

mapp. 490 – sub 3 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. C/1, mq 321, piano T, rendita € 4.161,15

mapp. 490 – sub 4 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. D/10, piano T, rendita € 5.168,00

mapp. 490 – sub 5 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, BCNC, piano T

Catasto Terreni

mapp. 490 – fg. 9 – sez. A, ente urbano, cons. 1 ha 29 are 40 ca

mapp. 479 – fg. 9, prato, cl. 2, cons. 22 are 30 ca, R.D. € 10,37 R.A. € 9,21

mapp. 480 – fg. 9, seminativo arborato, cl. 2, cons. 4 are 80 ca, R.D. € 2,97

R.A. € 1,74

mapp. 481 – fg. 9, prato, cl. 2, cons. 25 are, R.D. € 11,62 R.A. € 10,33

mapp. 489 – fg. 9, seminativo arborato, cl. 2, cons. 42 are, R.D. € 26,03 R.A.

€ 15,18

Attualmente intestati a:

_____ nato a _____ il _____ c.f. _____, proprietà 1/1

Presso il Comune di Bodio Lomnago – uffici Tecnico/Anagrafe

Si è provveduto all'analisi urbanistico-edilizia ed anagrafico-civile previa richiesta e successiva visione della documentazione conservata presso gli uffici competenti.

Presso l'UTC sono stati acquisiti estratti di PGT/PRG, Permessi di Costruire e/o altri titoli edilizi depositati, nonché copia della richiesta di abitabilità/agibilità relativa ai fabbricati oggetto di esecuzione di cui al foglio BO/4 mappale 490 sub 2 – 3 – 4 del Comune censuario di Bodio Lomnago.

Presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile è stato richiesto e successivamente rilasciato il certificato di residenza e di famiglia, dai quali risulta che il Sig. _____ è residente in

_____, in _____, n. _____ e coniugato con _____

Presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese

Si è provveduto ad eseguire ispezione ordinaria delle formalità, ivi riscontrando la presenza del soggetto esecutato ██████████

Inoltre, in riguardo agli immobili oggetto di pignoramento sono stati richiesti e in seguito esaminati tutti gli atti relativi a compravendita, ipoteche, trascrizioni, successioni.



RISPOSTE AL MANDATO

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita

Proprietà sita nel Comune di Bodio Lomnago (VA), Via Risorgimento 2, composta da:

- N. 2 fabbricati adibiti a serra agricola, disposti su un livello fuori terra;
- Negozio integrato con spazio espositivo, spogliatoi/wc, portico esterno;
- Fabbricato adibito a serra agricola, disposto su un livello fuori terra;
- Terreni agricoli adiacenti.

La proprietà è identificata presso l'Agenzia del Territorio di Varese come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune di Bodio Lomnago, sezione censuaria di Bodio

- ✓ **Serra agricola**, mapp. 490 – sub 2 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. D/10, piano T, rendita € 3.166,00
- ✓ **Negozio**, mapp. 490 – sub 3 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 321 mq, piano T, rendita € 4.161,15
- ✓ **Serra agricola**, mapp. 490 – sub 4 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, cat. D/10, piano T, rendita € 5.168,00
- ✓ **Bene Comune non censibile**, mapp. 490 – sub 5 – fg. BO/4, Via Risorgimento 2, piano T

Catasto Terreni

Comune di Bodio Lomnago, sezione A

- ✓ **Ente urbano**, mapp. 490 – fg. 9, consistenza 12940 mq
- ✓ **Terreno**, mapp. 479 – fg. 9, classamento Prato, classe 2, consistenza 2230 mq, Rendita D. € 10,37, Rendita A. 9,21

✓ **Terreno**, mapp. 480 – fg. 9, classamento Seminativo Arborato, classe 2, consistenza 480 mq, Rendita D. € 2,97 Rendita A. 1,74

✓ **Terreno**, mapp. 481 – fg. 9, classamento Prato, classe 2, consistenza 2500 mq, Rendita D. € 11,62 Rendita A. 10,33

✓ **Terreno**, mapp. 489 – fg. 9, classamento Seminativo Arborato, classe 2, consistenza 4200 mq, Rendita D. € 26,03 Rendita A. 15,18

Il tutto intestato a:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ proprietà 1/1

2. Descrizione del bene

La proprietà immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in un contesto extraurbano del comune di Bodio Lomnago, nella parte nord-est della frazione di Bodio, tra la strada provinciale n. 36 e la sponda sud del Lago di Varese, con accesso diretto dalla Via Risorgimento (già SP 36).

La proprietà, completamente recintata, è formata da n. 3 corpi di fabbrica a pianta regolare, due dei quali adiacenti e comunicanti tra loro.

La destinazione urbanistica della proprietà è desumibile dal vigente PGT, che la colloca in ambito agricolo all'interno della zona "Strutture floro-vivaistiche" (come disciplinata dall'art. 34.4 delle NdA vigenti); gli interventi ammessi sono quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per la zona individuata (Piano delle Regole), ovvero connesse alle attività florovivaistiche.

La zona in cui è situata la proprietà oggetto di esecuzione risulta essere ben servita dal punto di vista dell'urbanizzazione primaria e secondaria, infatti è situata a meno di 15 km

dall'autostrada dei Laghi e dalla città di Varese, dove sono presenti tutti i maggiori servizi di natura assistenziale-economico-sociale.

Il complesso agricolo è stato realizzato all'inizio degli anni 2000 in forza delle pratiche edilizie presentate a partire dal 2000 fino al 2016.

Il complesso è stato realizzato sfruttando le prestazioni degli elementi prefabbricati, ideali per la realizzazione di strutture a destinazione florovivaistica (elementi di sostegno mediante travature metalliche e chiusure verticali/orizzontali mediante pannelli trasparenti/vetri).

Le fondazioni sono state gettate in opera, mentre le pavimentazioni sono state realizzate parzialmente in battuto di cemento e in parte mantenendo la naturale conformazione del terreno, in base alle necessità colturali richieste dalle funzioni ivi svolte.

I corpi di fabbrica che compongono il complesso sono dotati di impianti tecnologici asserviti all'attività florovivaistica svolta. Esternamente è inoltre presente un'ampia area in parte sterrata, in parte pavimentata (adibita a parcheggio) e in parte coltivata e/o adibita ad esposizione.

Il corpo di fabbrica di cui al mapp. 490 sub. 2, adibito a serra florovivaistica multitunnel, è sviluppato su unico livello, con accesso diretto dall'area di proprietà e con collegamento interno al corpo di fabbrica di cui al mapp. 490 sub. 3, adibito ad attività commerciale e servizi.

La struttura della serra è realizzata con sistema travi-pilastri in metallo e serramenti in vetro su basamento in muratura. La copertura a capriate è anch'essa realizzata con sistema in metallo e vetro. Il pavimento è in battuto di cemento. L'unità è dotata di impianti tecnologici (elettrico, idraulico, termico) dimensionati per l'attività ivi svolta.

L'unità adibita ad attività commerciale (mapp. 490 sub. 3) si sviluppa anch'essa su unico livello, la cui struttura risulta essere mista (muratura integrata con travature in metallo).

La copertura a falde è realizzata con struttura tradizionale in legno a vista e tegole.

Il manufatto è internamente suddiviso in spazi ad uso diverso: negozio, spazio espositivo, spogliatoi/wc.

È parte integrante dell'unità immobiliare il portico esterno sul lato nord-est.

Il corpo di fabbrica più interno alla proprietà in direzione del lago (mapp. 490 sub. 4) è costituito da un'ulteriore serra florovivaistica multitunnel, sviluppata su unico livello, realizzata con struttura reticolare in metallo e pannelli trasparenti in materiale plastico, ancorata al terreno mediante plinti in calcestruzzo di sostegno alla travatura principale. La copertura a botte è anch'essa realizzata con struttura reticolare metallica e pannelli plastici. Il pavimento è stato lasciato al naturale. L'unità è dotata di impianti tecnologici (idraulico, termico) dimensionati per l'attività ivi svolta.

Non si riscontra la presenza di sostanze inquinanti/tossiche/nocive.

L'immobile è privo di certificazioni di conformità impiantistiche, oltre che di accorgimenti utili al conseguimento di risparmio energetico. Risulta privo anche di certificato energetico.

Dal sopralluogo effettuato in data 14.10.2022 non risultano difformità dello stato di fatto rispetto alle pratiche edilizie depositate ed autorizzate e alle planimetrie catastali presenti in banca dati.

3. Stato di possesso

I beni risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED] e attualmente non occupati, bensì in stato di abbandono.

4. Vincoli e/o oneri

4.1 Vincoli di natura condominiale: **NESSUNO**

4.1.1. Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: Costituzione vincolo di destinazione e obbligo edilizio **NON RILEVATO**

4.1.2. Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: **NESSUNO**

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

5. Esistenza di Formalità/vincoli

Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

5.1 Domande giudiziali: **NESSUNA**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **NON PERVENUTO**

5.4 Atti di asservimento urbanistico: **NON PERVENUTO**

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

NON PERVENUTO

5.6 Iscrizioni/Trascrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento:

- ✓ **Trascrizione Contro** del 06/06/2001 - Registro Particolare 6125 - Registro Generale 9369 - Pubblico ufficiale Cambri Luigi - Repertorio 89392 del 17/05/2001 - Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di destinazione immobili siti in Bodio Lomnago (VA).
- ✓ **Trascrizione Contro** del 06/06/2001 - Registro Particolare 6126 - Registro Generale 9370 - Pubblico ufficiale Cambri Luigi - Repertorio 89392 del 17/05/2001 - Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili siti in Bodio Lomnago (VA).
- ✓ **Ipoteca volontaria** del 19/07/2001 - Registro Particolare 2735 - Registro Generale 12334 - Pubblico ufficiale Cambri Luigi - Repertorio 91134 del 12/07/2001 - Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Bodio Lomnago (VA) – Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2184 del 29/03/2005 (Restrizione di beni)
2. Comunicazione n. 1796 del 08/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ✓ **Trascrizione Contro** del 19/11/2005 - Registro Particolare 19146 - Registro Generale 33332 - Pubblico ufficiale Giaccari Luciano - Repertorio 297235 del 22/07/2005 - Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione immobili siti in Bodio Lomnago (VA).
- ✓ **Trascrizione Contro** del 19/11/2005 - Registro Particolare 19147 - Registro Generale 33333 - Pubblico ufficiale Giaccari Luciano - Repertorio 297235 del 22/07/2005 – Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio immobili siti in Bodio Lomnago (VA).
- ✓ **Ipoteca volontaria** del 14/12/2005 - Registro Particolare 7695 - Registro Generale 35607 - Pubblico ufficiale Giaccari Luciano - Repertorio 298096/4038 del 25/11/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Bodio Lomnago (VA) – Soggetto terzo datore d’ipoteca

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1797 del 08/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.
2. Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ✓ **Ipoteca volontaria** del 01/07/2011- Registro Particolare 2705 - Registro Generale 11970 - Pubblico ufficiale Mariani Chiara - Repertorio 656/448 del 27/06/2011 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Bodio Lomnago (VA) – Soggetto debitore.

Mariani Chiara – Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 – Trascrizione n. 12298.1/1999 – in atti dal 15/01/2000.

Mapp.le n. 480 – Foglio n. 9 (CT) – Seminativo Arboreo - [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 – Pubblico Ufficiale Mariani Chiara – Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 – Trascrizione n. 12298.1/1999 – in atti dal 15/01/2000.

Mapp.le n. 481 – Foglio n. 9 (CT) – Prato - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 – Pubblico Ufficiale Mariani Chiara – Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 – Trascrizione n. 12298.1/1999 – in atti dal 15/01/2000.

Mapp.le n. 489 – Foglio n. 9 (CT) – Seminativo Arboreo - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 – Pubblico Ufficiale Mariani Chiara – Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 – Trascrizione n. 12298.1/1999 – in atti dal 15/01/2000.

6.2 Precedenti Proprietari :

Mapp.le n. 490 – sub n. 2 – Sez. BO - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; Divisione 31/10/2005 – Pratica n. VA0256356 – in atti dal 21/10/2005 – Divisione n. 30433.1/2005.

Variazione nel Classamento del 11/09/2004 – Pratica n. VA0309493 – in atti dal 11/09/2004 – Variazione di Classamento 78165.1/2004.

Ampliamento del 11/09/2003 – Pratica n. 296853 – in atti dal 11/09/2003 – ampliamento n. 12374.1/2003.

Variazione nel Classamento del 06/05/2003 – Pratica n. 182978 – in atti dal 05/06/2003 – Variazione di Classamento 5971.1/2003.

Costituzione del 06/05/2002 – Pratica n. 140200 – in atti dal 06/05/2002 – Costituzione n. 1476.1/2002.

Mapp.le n. 490 – sub n. 3 – Sez. BO - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; variazione nel classamento del 04/07/2017 – pratica n. VA0081691, in atti dal 04/07/2017 – divisione n. 17070.1/2017.

Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/07/2016 – Pratica n. VA0091498 – in atti dal 27/07/2016 – diversa distribuzione degli spazi interna n. 29334.1/2016.
Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Divisione del 31/10/2005 – Pratica n. VA0255356 – in atti dal 31/10/2005 – divisione n. 30443.1/2005.

Variazione nel classamento del 11/09/2004 – Pratica n. VA0309493 – in atti dal 11/09/2004 – variazione di classamento n. 78165.1/2004.

Ampliamento del 11/09/2003 – pratica n. 296853 – in atti dal 11/09/2003 – ampliamento n. 12374.1/2003.

Variazione nel classamento del 06/05/2003 – pratica n. 182978 – in atti dal 06/05/2003 – variazione di classamento n. 5971.1/2003.

Costituzione del 06/05/2002 – pratica n. 140200 – in atti dal 06/05/2002 – costituzione n. 1476.1/2002.

Mapp.le n. 490 – sub n. 4 – Sez. BO - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; unità afferenti edificate su aree di corte del 30/03/2006 – pratica n. VA0076830, in atti dal 30/03/2006 – unità afferenti edificate su aree di corte n. 1781.1/2006.

Mapp.le n. 490 – sub n. 5 – Sez. BO - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; variazione del 17/06/2011 – pratica n. VA009986, in atti dal 17/06/2011 – rettifica elaborato planimetrico n. 147614.1/2011.

Unità afferenti edificate su aree di corte del 30/03/2006 – pratica n. VA0076830 – in atti dal 30/03/2006 – unità afferenti edificate su aree di corte n. 1781.1/2006.

Mapp.le n. 490 – Foglio n. 9 (CT) – Ente Urbano - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; variazione del 20/03/2006 – pratica n. VA0058388, in atti dal 20/03/2006 – n. 58388.1/2006.

Tipo mappale del 20/03/2006 – pratica VA0058388 – in atti dal 20/03/2006 n. 58388.1/2006.

Variazione del 07/08/2003 – pratica n. 261377 – in atti dal 07/08/2003 – n. 6983.1/2003.

Tipo mappale del 13/03/2002 – pratica n. 14903 – in atti dal 21/03/2002 n. 14903.1/2002.

Impianto meccanografico del 03/12/1984.

[REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da; scrittura privata del 02/12/1999 - Pubblico Ufficiale Mariani Chiara -sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 - Trascrizione n. 12298.1/1999 - in atti dal 15/01/2000.

[REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - derivante da ; Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Mapp.le n. 479 - Foglio n. 9 (CT) - Prato - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 - Pubblico Ufficiale Mariani Chiara - Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 - Trascrizione n. 12298.1/1999 - in atti dal 15/01/2000.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - derivante da ; Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Mapp.le n. 480 - Foglio n. 9 (CT) - Seminato Arboreo - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 - Pubblico Ufficiale Mariani Chiara - Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 - Trascrizione n. 12298.1/1999 - in atti dal 15/01/2000.

[REDACTED] nata a [REDACTED] - derivante da ; Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Mapp.le n. 481 - Foglio n. 9 (CT) - Prato - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 - Pubblico Ufficiale Mariani Chiara - Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 - Trascrizione n. 12298.1/1999 - in atti dal 15/01/2000.

[REDACTED] nata a [REDACTED] - derivante da ; Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Mapp.le n. 489 - Foglio n. 9 (CT) - Seminato Arboreo - [REDACTED] per la quota di 1/1 - derivante da ; scrittura privata del 02/12/1999 - Pubblico Ufficiale Mariani Chiara - Sede Cassano Magnago (VA) - Repertorio n. 8022 - Trascrizione n. 12298.1/1999 - in atti dal 15/01/2000.

[REDACTED] nata a [REDACTED] - derivante da ; Impianto meccanografico del 03/12/1984.

STORIA IPOTECARIA e FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per meglio sintetizzare quanto sopra descritto si allega stralcio del Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., redatto da Notaio Candore in Arcisate (VA) del 31/01/2022 ;

ASTE GIUDIZIARIE STORIA IPOTECARIA	ASTE GIUDIZIARIE
A tutto il giorno 21/01/2022, data di trascrizione del	
pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di	
[REDACTED] sopra generalizzato, come meglio si	
evince dalla seguente cronistoria:	
a) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice	
fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota	
di 1/1 con atto di compravendita del 02/12/1999 autenticato	
dal Notaio Mariani Chiara, in Cassano Magnago (VA), numero	
8022 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del	
Territorio di Varese in data 16/12/1999 ai numeri	
20018/12298, da [REDACTED] nata in [REDACTED] il	
[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].	



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato
oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso
l'Agenzia del Territorio di Varese in data 01/07/2011 ai
numeri 11970/2705 per Euro1.500.000,00 derivante da
concessione a garanzia di mutuo per Euro 750.000,00 a favore
di [REDACTED], sede in [REDACTED],
domicilio ipotecario eletto [REDACTED].
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED]



7. Regolarità Urbanistica

In data 27/10/2022 si è provveduto ad esaminare presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bodio Lomnago (VA) le pratiche edilizie oggetto del procedimento forzato, chiedendo la presa visione degli elaborati di progetto, nonché delle domande/richieste eventualmente presentate. Dalle verifiche effettuate con il contributo del Tecnico Comunale sono state recuperate dagli archivi tutte le pratiche edilizie presentate a partire dal 2000 e fino al 2016:

- ✓ Autorizzazione Paesaggistica n. 99/2000 prot. 805, per realizzazione insediamento florovivaistico – successiva variante n. 71/2001;
- ✓ DIA n. 34/2001, progetto di insediamento attività agricola – successive varianti n. 89/2001 e n. 46/2002;
- ✓ DIA n. 12/2003, variante per tettoia in corso d'opera – successiva variante n. 73/2004;
- ✓ Autorizzazione Paesaggistica n. 46/2005, per realizzazione nuova serra;
- ✓ PdC n. 47/2005 prot. 3895, per realizzazione nuova serra;
- ✓ P.E. n. 74/2005 prot. 6227, per cambio destinazione d'uso da uffici a commerciale;
- ✓ Autorizzazione Paesaggistica n. 49/2006, per chiusura portico;
- ✓ P.E. n. 50/2006, per chiusura portico;
- ✓ DIA n. 71/2006, per deviazione tratto torrente;
- ✓ DIA n. 11/2007, per riposizionamento aree vivaio e parcheggio;
- ✓ Autorizzazione Paesaggistica n. 45/2011, per realizzazione totem pubblicitario;
- ✓ DIA n. 60/2011, per realizzazione spogliatoi e servizi igienici.
- ✓ CILA n. 57/2016, per realizzazione servizio igienico;
- ✓ Certificato di Agibilità mapp. 490 sub. 2 del 26/08/2002;
- ✓ Certificato di Agibilità mapp. 490 sub. 3 del 29/03/2005;
- ✓ Certificato di Agibilità mapp. 490 sub. 4 del 27/01/2007;
- ✓ Pratica di Prevenzione Incendi n. 32956 del 12/03/2001 per attività 91.

8. Opere abusive e possibilità di sanatoria

Dall'esame della documentazione urbanistica e dall'esito del sopralluogo effettuato non risultano opere abusive, pertanto non sussistono condizioni e/o opere da sanare.

9. Verifiche dei beni pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o livello o altro peso che ne limiti l'uso.

10. Informazioni e spese di gestione

Non sono stati rilevati ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

11. Determinazione del valore

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente stima viene stabilito per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in esame viene valutato l'attuale valore commerciale dell'area esterna e delle strutture insistenti su di essa (serre e spazio commerciale) costituenti il complesso florovivaistico, non considerando i beni come insieme organico, ma come unità distinte.

Il lotto di terreno, inserito in ambito agricolo all'interno della zona "Strutture florovivaistiche", ha una superficie pari a 22.350 mq, mentre le strutture occupano un'area di 3.486,08 mq, pari al 15% della superficie totale.

Per quanto attiene il lotto di terreno agricolo si utilizza il metodo di "stima comparativa", analizzando l'attuale mercato immobiliare avente ad oggetto beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecnico/economiche.

Nella fattispecie, il lotto di terreno viene assimilato ad un *seminativo*, in posizione favorevole rispetto a collegamenti e servizi, ma condizionato dall'esistenza dei manufatti insistenti su di esso e dalla destinazione ivi ammessa dallo strumento urbanistico (interventi ammessi connessi alle attività florovivaistiche).



Per quanto riguarda le serre agricole viene applicato il metodo di stima volto alla ricerca del "valore di ricostruzione", che prevede l'analisi dei costi di costruzione *chiavi in mano* di strutture simili, depurato da un coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà delle strutture.

Infine, anche per quanto attiene lo spazio commerciale si utilizza il metodo di "stima comparativa", analizzando l'attuale mercato immobiliare avente ad oggetto beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecnico/economiche.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati sono state prese in considerazione le informazioni desunte interrogando le agenzie immobiliari locali ed esaminando la rilevazione dei prezzi degli immobili del 2022 pubblicata a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese e dei valori agricoli medi della provincia di Varese a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Si specifica che il Valore Agricolo Medio (pari a € 63.600,00) applicato per la valutazione del terreno è stato ottenuto dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate per la provincia di Varese – Annualità 2021 – Regione Agraria n. 4, ed è in linea con i valori di vendita di lotti simili desunti dalla consultazione delle agenzie immobiliari locali.

Per quanto riguarda la valutazione delle serre agricole è stato preso in considerazione il valore di costruzione di strutture simili, ottenuto consultando aziende produttive attive sul territorio locale, considerando un valore medio compreso tra 300,00 €/mq e 500,00 €/mq, opportunamente determinato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei due manufatti (in ordine a impianti installati, materiali utilizzati, grado di finitura) ed estrinseche (in relazione a caratteristiche della zona, ubicazione, esposizione geografica). Il tutto rivalutato applicando un coefficiente di deprezzamento in funzione della vetustà.

In ultimo, per quanto riguarda la struttura adibita a spazio commerciale sono stati comparati i valori rilevati dalla Camera di Commercio di Varese per l'anno 2021 con riferimento alla macroarea "Varese e limitrofi" (prezzi compresi tra €/mq 1.350-1.800) e i valori desunti dalla consultazione



delle agenzie immobiliari locali, stabilendo un valore congruo allo stato dei luoghi e alle caratteristiche del manufatto pari a €/mq 1.000,00.

Ciò premesso, emergono i seguenti valori commerciali:

1) Terreno

- Superficie lotto	ha 2,2350
- Valore Agricolo Medio (Ag. delle Entrate – 2021)	€ 63.600,00
Valore complessivo = ha 2,2350 x € 63.600,00 = € 142.146,00	

2) Serre

- Superficie – serra realizzata nel 2000	mq 1.291,08
- Valore medio compreso tra 200,00-500,00 €/mq	€ 300,00
- Coefficiente di svalutazione	25%

Valore complessivo = (mq 1.291,08 x € 300,00) – 25% = € 290.493,00

- Superficie – serra realizzata nel 2005	mq 1.800,00
- Valore medio compreso tra 200,00-500,00 €/mq	€ 200,00
- Svalutazione	20%

Valore complessivo = (mq 1.800,00 x € 200,00) – 20% = € 288.000,00

3) Spazio commerciale

- Superficie	mq 395,00
- Valore stimato	€ 1.350,00
- Coefficiente di svalutazione	25%

Valore complessivo = (mq 395,00 x € 1.000,00) – 25% = € 296.250,00

VALORE INTERO LOTTO = € 142.146,00 + 290.493,00 + 288.000,00 + 296.250,00 =

= € 1.016.889,00 arrotondato a € 1.000.000,00 (diconsi euro unmilione,00).

L'immobile oggetto di esecuzione non è convenientemente divisibile in lotti.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale/reale per assenza di garanzia, per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 150.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale: NESSUNO
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: NESSUNO
- Tributi comunali non versati a carico dell'acquirente:

- TARI	6.995,85 €
- TASI	721,07 €
- IMU	12.676,06 €
TOTALE	20.392,98 €

Prezzo a base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale a carico della procedura:

€ 829.607,02 (diconsi euro ottocentoventinovemilaseicentoseppe,02).



12. Conclusioni

Il sottoscritto relativamente all'incarico conferitogli e valutate tutte le condizioni e gli elementi del caso, valuta l'immobile oggetto di esecuzione forzata in Euro 829.607,02 (ottocentoventinovesecentosettemila/02).

Con la presente relazione costituita da 22 pagine e n. 10 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

I.C.T.U.
Ing. Diego Cristian Presicce
Dott. Ing. Diego Cristian Presicce

ALLEGATI

- a) Planimetria catastale
- b) Visura aggiornata
- c) Ispezione Ipotecaria
- d) Certificato contestuale di Famiglia e Residenza
- e) Estratto Mappa catastale
- f) Estratto PGT
- g) Estratto foto aerea
- h) Fotografie immobile
- i) Consultazione valori immobiliari
- j) Prospetto tributi comunali non versati