

TRIBUNALE DI VARESE

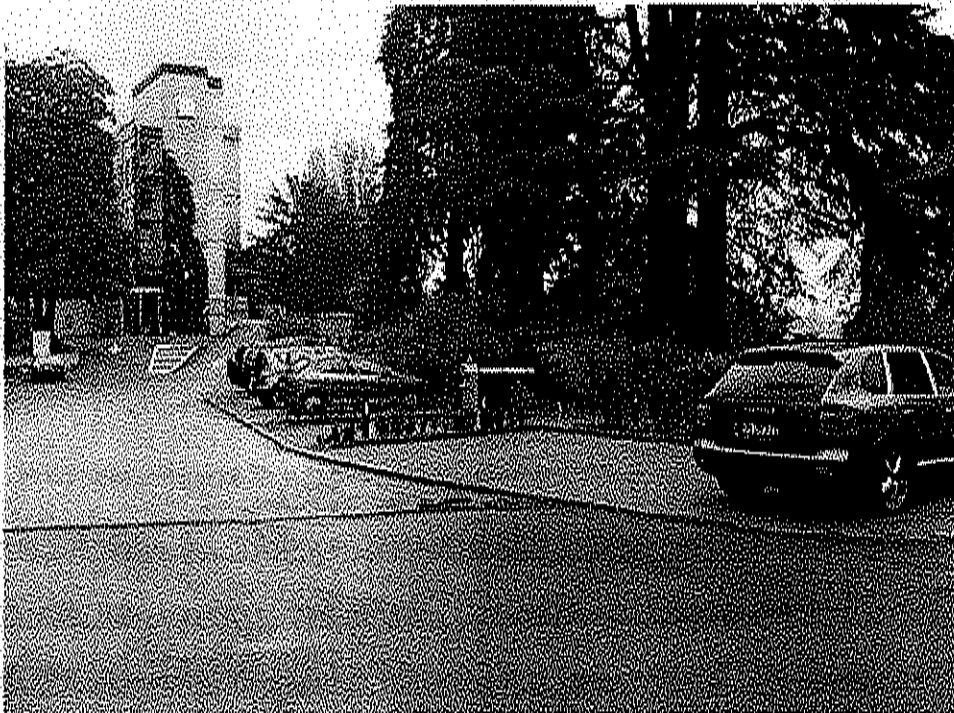
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. COSENTINO NICOLA

P

RELAZIONE (PARTE 1^) 16.01.2012 / ARCH. PACI GIUSEPPE C.T.U.

Premessa

Il giorno 29 aprile 2011, innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Cosentino Nicola, all'esperto stimatore arch. Paci Giuseppe viene conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento che riterrà opportuno, sui seguenti punti:



A- Esterno unità 31356/1 (A)

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile

pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;

2. Descrizione sommaria: caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;

3. Stato di possesso: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. Vincoli ed oneri giuridici: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In particolare:

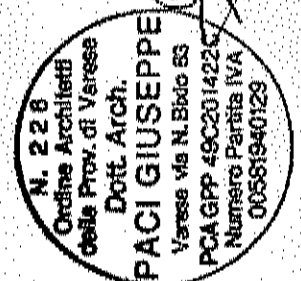
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

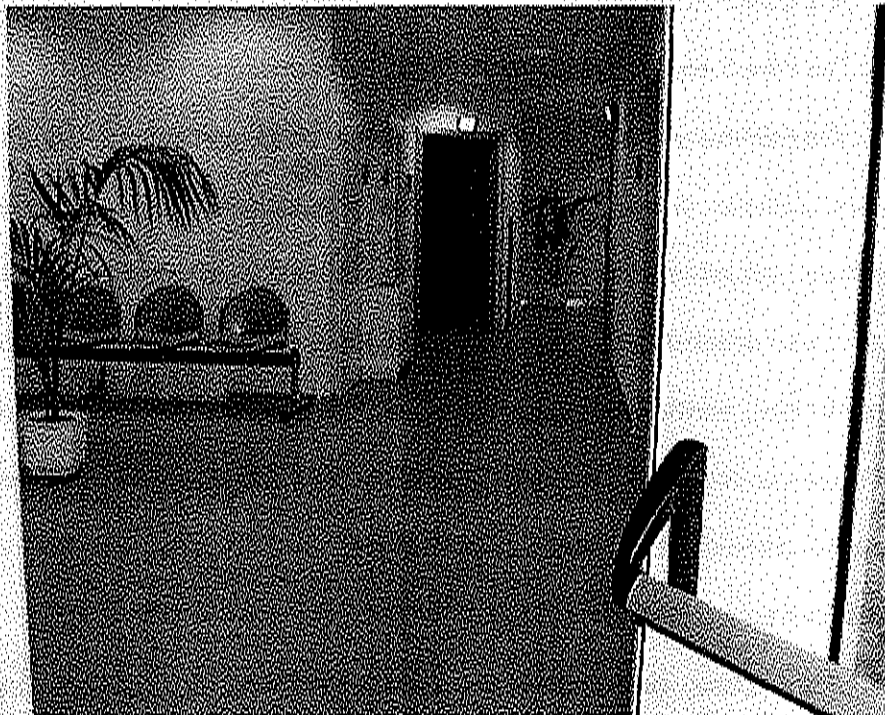
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire ed allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione o in alternativa certificato di stato libero):

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



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



B- Interno unità 31356/1 (A)

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni);

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

5. Altre informazioni per l'acquirente:

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

5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

5.4. Altre spese:

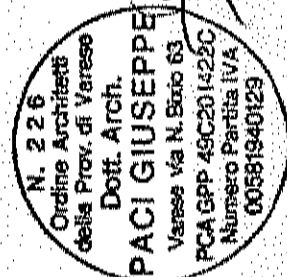
5.5. Cause in corso:

6. Precedenti proprietari: provenienza fino al ventennio;

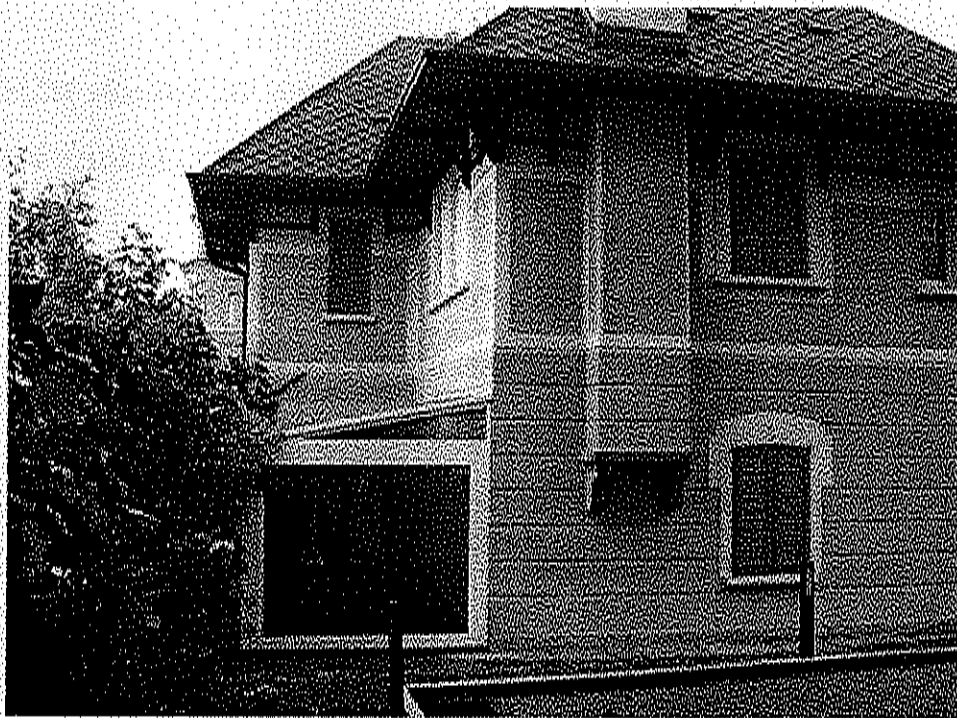
7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

L'esperto, terminata la relazione, deve, dapprima, inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore entro il giorno 30 novembre 2011, come da concessa Istanza di proroga, come motivata, depositata in Cancelleria il 27 maggio 2011 ed autorizzata il 30 maggio 2011, con anche l'autorizzazione a potersi avvalere di collaboratore-auxiliario nella persona del geometra Vivirito Pasquale iscritto al Collegio provinciale dei geometri di



Varese; considerando, poi, quanto in successiva autorizzata Istanza di proroga, (in particolare numerosità dei complessi immobiliari, distribuiti in comuni diversi, ecc.), si relaziona per "parti", iniziando con questa "parte 1^" relativa ai beni in Varese Via Dante Alighieri n.20 (unità n.9 e unità n.10, come da Relazione accompagnatoria della documentazione ex articolo 567 c.p.c. relativa agli allegati certificati, in atti con depositato in Cancelleria 25 nov. 2010) e con consegna di questa prima parte entro il 31 gennaio 2012.



C- Esterno unità 31356/501 (B)

1. Identificazione dei beni

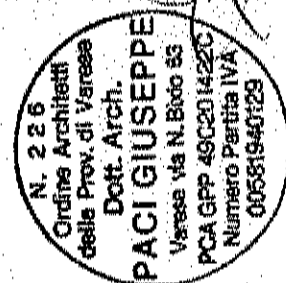
I beni oggetto della esecuzione (relativamente alle unità 9 e 10 come anzidetto), per piena proprietà come descritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

Unità immobiliari ubicate nel Comune di Varese e così censite al competente Catasto:

- (A) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Subalterno 1, Natura D4 – CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20;
- (B) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Subalterno 2, Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20;
- (C) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31356, Natura T – TERRENI, Consistenza 41 are 80 centiare;
- (D) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31355, Natura D4 – CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20;
- (E) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 4830, Subalterno 501, Natura D4 – CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20;
- (F) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31355, Natura T – TERRENI, Consistenza 94 are 93 centiare;
- (G) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 4830, Natura T – TERRENI, Consistenza 18 are 59 centiare.

Detti beni risultano così descritti secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (vedasi allegate visure per immobili catasto fabbricati e catasto terreni):

- (A) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Sub 1, Categoria D/4, Rendita Euro 51.902,60, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-S2-T-1-2;



- (B) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Sub 501, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.832,13, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano T-1 (unità immobiliare originata da soppressione di Particella 31356 Sub 2);



D- Interno unità 31356/501 (B)

- (C) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31356, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 41 ca 80;
- (D) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31355, Categoria D/4, Rendita Euro 78.833,80, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-T-1-2-3-4;
- (E) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 4830, Sub 501, Categoria D/4, Rendita Euro 15.140,00, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-T-1-2;

- (F) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31355, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 94 ca 93;
- (G) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 4830, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 18 ca 59;

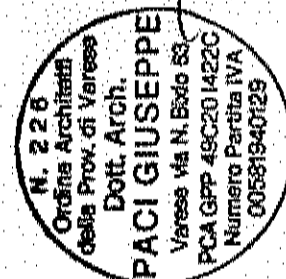
con ulteriori dati identificativi come da allegate visure e confini anche come da allegate schede planimetriche e mappa (vedasi allegate planimetrie di catasto fabbricati e porzione della mappa).

I suddetti dati rilevati (come da visure e schede, allegate alla presente) si possono ritenere sostanzialmente corrispondenti con quelli indicati negli atti (come da dette visure allegate, e con riserva dello superfici, non verificate con analitico rilievo reale).

2. Descrizione sommaria

Il complesso in esame, tutto in Comune di Varese, è come di seguito:

- (A) Unità per CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20; con locali vari; ai piani seminterrato 2, seminterrato 1, terra, primo e secondo; ubicata in zona centrale di Varese comprendente aree interessate soprattutto da insediamenti di servizio e residenziali;
- (B) Unità per UFFICI, VIA DANTE ALIGHIERI N.20; con locali vari; ai piani terra e primo; ubicata in zona centrale di Varese comprendente aree interessate soprattutto da insediamenti di servizio e residenziali;
- (D) Unità per CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20; con locali vari; ai piani seminterrato 1, terra, primo, secondo, terzo e quarto; ubicata in zona centrale di Varese



comprendente aree interessate soprattutto da insediamenti di servizio e residenziali;



E- Esterno unità 31355 (D), a sinistra

- (E) Unità CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, VIA DANTE ALIGHIERI N.20; con locali vari; ai piani seminterrato 1, terra, primo e secondo; ubicata in zona centrale di Varese comprendente aree interessate soprattutto da insediamenti di servizio e residenziali;

unità sopradescritte con circostanti relativi terreni di pertinenza.

In zone, perciò, idonee per la destinazione d'uso degli immobili in esame.

Collegate comodamente, a livello di arterie stradali, sia con il comune su cui insistono che con la rimanente provincia di Varese.

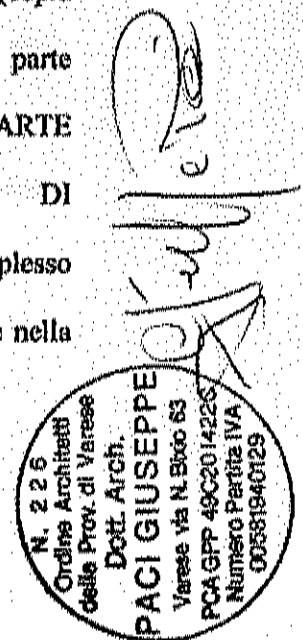
Le zone si presentano funzionali agli immobili insistenti su di esse, anche per servizi e quant'altro (considerando la loro interrelazione viaria anche con il comune di appartenenza e le località di appartenenza).

3. Stato di possesso

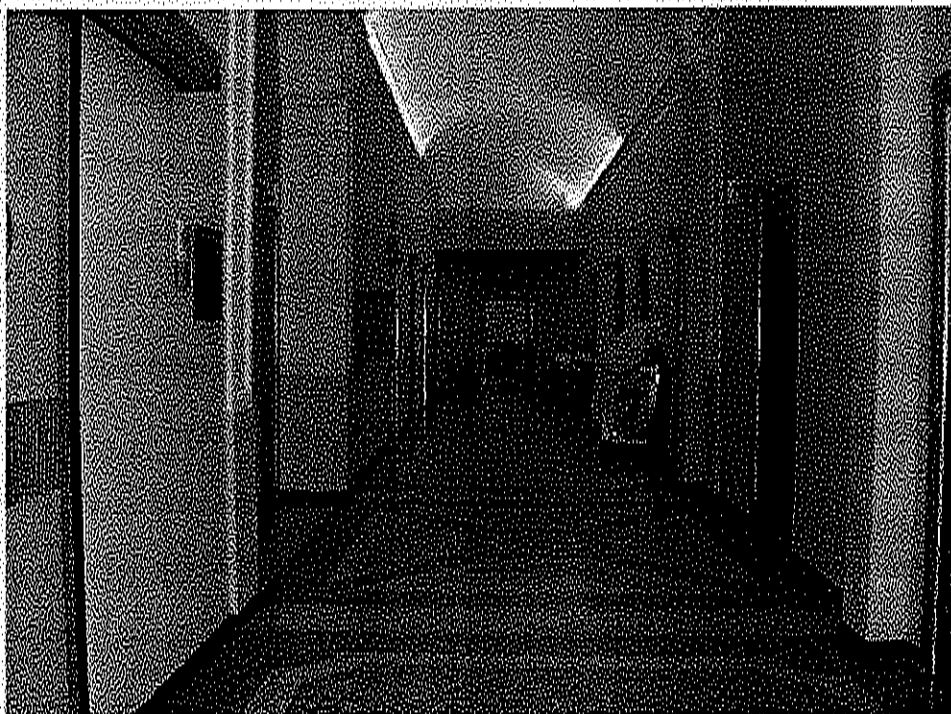
Il complesso in esame (come anche da constatazioni in sede di sopralluogo) è così a disposizione:

- In locazione ad uso non abitativo alla "società "....." relativamente ai "locali siti in Comune di Varese, Via Dante 20 Mappale 4830, Sub 501 Mappale 31355 Mappale 31356, Sub 1 e del terreno circostante gli immobili" (come da allegata - a Relazione provvisoria 30.11.2011 sul solo stato di possesso, depositata in Cancelleria 2 dic 2011, che si intende parte della presente ed in particolare per il presente capitolo - fotocopia di "Scrittura privata preliminare di locazione ad uso non abitativo", come dopo riportata);
- Ad uso abitativo per Direttore generale della struttura relativamente ai locali siti in Comune di Varese via Dante 20 Particella 31356 Sub 501 (come da riferimenti verbali del suddetto Direttore generale, come dopo riportato).

Per quanto ricevuto durante il sopralluogo del 6 settembre 2011 (copia del contratto di locazione immobile stipulato tra la società parte locatrice e la società GRUPPO SANT'ALESSANDRO PARTE CONDUTTRICE "SCRITTURA PRIVATA PRELIMINARE DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO"), effettuato presso il complesso immobiliare in esame, come anche da Verbale della G.I.V.G. di Varese nella



persona del presente sig. [redacted] (presenti, inoltre, il c.t.u. arch. Paci Giuseppe, l'ausiliario geom. Vivirito Pasquale ed il dipendente della [redacted] e per quanto riferito durante il sopralluogo del 26 ottobre 2011 (proseguito anche in giorni successivi da parte del c.t.u. e dell'ausiliario), dal direttore generale della struttura sig. Tosti Alessandro, effettuato presso il complesso immobiliare in esame, come anche da Verbale della G.I.V.G. di Varese nella persona del presente sig. Scaramastra Fabrizio (presenti, inoltre, il c.t.u. arch. Paci Giuseppe, l'ausiliario geom. Vivirito Pasquale ed il suddetto direttore generale della struttura sig. Tosti Alessandro).



F- Interno unità 31355 (D)

Alla data della presente Relazione risulta pronunciata ordinanza di liberazione di immobile pignorato, dal Giudice dell'esecuzione, per l'immobile sito in Varese via Dante Alighieri 20 (oggetto della presente relazione).

Come da Ordine di liberazione di immobile pignorato Varese 16.12.11.

4. Vincoli ed oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali

Non si sono rilevati dai documenti in atti (quali e come provvisoriamente ritirati) esaminati (o da riferimenti verbali in sede di incontri-sopralluoghi suddetti) dati relativi particolari; con riferimento, comunque, a quanto eventualmente in atti stessi.

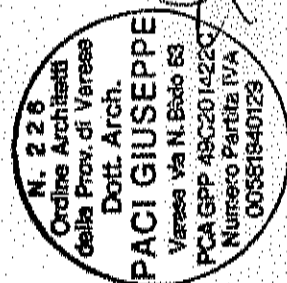
4.1.2. Convenzioni matrimoniali

Non si sono rilevati dai documenti in atti (quali e come provvisoriamente ritirati) esaminati (o da riferimenti verbali in sede di incontri-sopralluoghi suddetti) dati relativi particolari; con riferimento, comunque, a quanto eventualmente in atti stessi e con precisazione, ancora, che nella Nota di trascrizione (Agenzia del territorio Ufficio provinciale di Varese) registro generale 9710 e registro particolare 5865 del 25/05/2010 Verbale di pignoramento immobili (in atti) compare Soggetti contro

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Relativamente al complesso immobiliare in esame tutto come sopra descritto, il terreno di cui ai mappali nn. 31356 - 31355 - 4830 del Comune censuario di Varese, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale e con riferimento a certificato di destinazione urbanistica), risulta incluso:

- in zona "CB - zone scarsamente edificate - sottozona CB18, Casa di Cura La Quiete";



- in ambito di attuazione dei "Progetti Speciali"; disciplinate dai disposti previsti dagli artt. 17 - 83 - 128 delle N.T.A. (Norme tecniche di attuazione) allegare alla suddetta variante.



G- Esterno unità 4830/501 (E)

I mappali di cui sopra:

- ricadono entro il perimetro del centro edificato (legge n.865/1971);
- ricadono entro il perimetro del centro abitato (DPR n.495 16/12/1992);
- ricadono entro il perimetro delle aree a rischio archeologico;
- non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (art.9 legge 03/1975 n.47, integrato dalla legge 29/10/1993 n.428);

Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente (tal norme sono direttamente accessibili sul sito internet: www.comune.varese.it).

Come da Certificato di destinazione urbanistica Prot. Rif. N. 66296/11 (allegato) del Comune di Varese Prot. Gen. N° 71670/11 Varese 26 ottobre 2011.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non inerenze particolari da quanto esaminato in atti (o da riferimenti verbali in sede di incontri-sopralluoghi suddetti); con riferimento a dovute considerazioni, comunque, per quanto in atti (per pertinenze, servitù, vincoli e quant'altro eventuale, anche con riferimento a quanto nel seguente 4.2) ed in documentazione comunale (relativamente a pratiche edilizie come poi, nei punti seguenti, citate) e catastale.

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

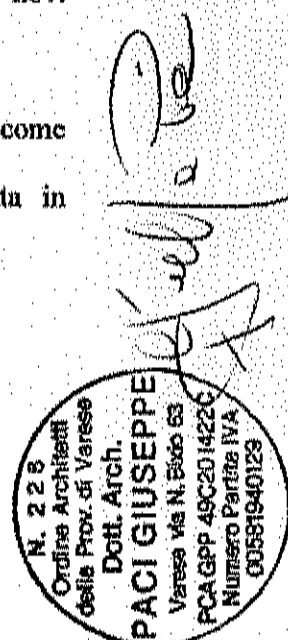
4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

Dai documenti in atti esaminati risulta tutto quanto contenuto in Relazione accompagnatoria della documentazione ex articolo 567 c.p.c. relativa agli allegati certificati, in atti con depositato in Cancelleria 25 nov. 2010).

Quanto sopra come da documentazione in atti nel fascicolo, come sopraddetto, con particolare riferimento a detta Relazione depositata in Cancelleria 25 nov. 2010.

4.3 Oneri di regolarizzazione



4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

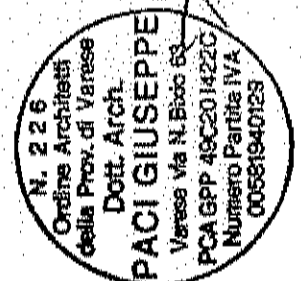
Relativamente al complesso immobiliare in esame, per ultimi atti autorizzativi, si è potuto rilevare (con riferimento alle unità, come sopra elencate in **1. Identificazione dei beni**):



11- Interno unità 4830/501 (E)

- (D) P.G.N. 16362/2010 int. 223 del 09/04/2010 per REALIZZAZIONE ASCENSORE AI FINI DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- (B) P.G.N. 50297/2009 int. 628 VARIANTE 1 del 14/05/2010 modifiche interne;

- (A) Denuncia di inizio attività (Comune di Varese Protocollo Generale n. 0060255 del 23/12/2009 Classificazione: 10/10/02) Interno N° 759 - 2009 - P1;
- (D) P.G.N. 41407/2007 int. 584 VARIANTE n. 1 del 12/05/08 per opere di manutenzione straordinaria in variante;
- (E) Denuncia di inizio attività 22.11.'99 (Comune di Varese 29 nov 1999 Segreteria generale - 1313/1999 PROGETTO N°1);
- (D) Opere interne 24.03.98 (Comune di Varese -2 apr 1998 Segreteria generale - N.282/1998);
- (D) Denuncia di inizio attività 24.03.98 (Comune di Varese -2 apr 1998 Segreteria generale - N.283/1998);
- (A) Denuncia di inizio attività 18 nov. 1996 (Comune di Varese 18 nov 1996 Segreteria generale - N.734/1995 VARIANTE);
- (A) Emanazione provvedimento concessione edilizia di variante in sanatoria 9 ott. 1995 (rif. pgn 28758/1987 int 313) e Decreto di agibilità 18 giu. 1996 (P.G.N. 28758/1987 int. 313);
- (A) (B) (C) (D) (E) (F) (G) Denuncia di inizio attività 15.07.1995 (Comune di Varese 20 lug 1995 Segreteria generale - N.733/1995);
- (B) Condonò Edilizio (Comune di Varese 28 feb 1995, Municipio di Varese 1.3.95 008763) CC/338, Concessione in sanatoria CC/338 7 mag. 2001 Prot. 23471/01 (rif. P.G.N. 8763/95);
- (D) Art. 26 della Legge 28/02/1985 n.47 esecuzione di lavori interni Varese 9/11/1987 (Comune di Varese 10 nov 1987 Segreteria generale - Municipio di Varese 10.11.87 030053);



- (A) Prot. N. 5562/1979 Varese 10 aprile 1979 Lavori di sistemazione interna nel laboratorio analisi nella Clinica "La Quiete";



I- Esterno corpo separato unità 4830/501 (E)

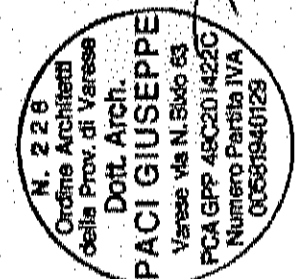
- (E) N. 28099 P.G. 1961 5 apr. 1963 ".... dichiarato abitabili / agibili i vani nella casa mappale N. 4830 di Varese Via Dante N. 20";
- (E) N. 6143 8.8.1933 Decreto Prefettizio autorizzante l'ampliamento della Casa di Salute "La Quiete".

Allo stato attuale, dai sopralluoghi effettuati, si sono rilevati:

- (A) una sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, a meno di "ingresso-veranda" (vedasi foto A) al piano terra, ritenibile opera abusiva non sanabile, e "locali tecnologici" al piano seminterrato 1 ed "opere interne varie", ritenibili opere abusive sanabili;

- (B) una sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, a meno di "locale veranda" al piano terra (ved. foto C), ritenibile opera abusiva non sanabile;
- (C) strutture, insistenti su tale terreno (foto A), con propri volumi, ritenibili opere abusive non sanabili;
- (D) una sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, a meno di "opere interne varie", ritenibili opere abusive sanabili;
- (F) struttura "serra", insistente su tale terreno (foto E), con proprio volume, ritenibile, per tipologia e quant'altro, edificata presubilmente tra il 1934 (non compare sulla cartografia "Nistri" 1934) ed il 1942 (anno di redazione primo strumento urbanistico) e, pertanto, ritenibile opera non abusiva;
- (E) una sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, a meno di "opere interne varie", ritenibili opere abusive sanabili.

Quanto sopra come da accesso ai documenti, con fotocopie, da documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Varese in date 11 e 14 ottobre 2011 (vedasi anche corrispondenza tra documentazioni catastali e documentazioni comunali alle date di ricevimento delle stesse), a seguito di istanza, datata 21 luglio 2011 - Prot. Generale n. 0052591 A Data 05/08/2011 - allo stesso Ufficio sopraddetto, con riferimento a pratiche edilizie relative a nominativi come da suddetta istanza (nominativi proprietari nel periodo come emerso in atti) per il complesso immobiliare in esame.



E come da sopralluoghi sopraddetti del 6 settembre 2011, del 26 ottobre 2011 e successivi.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Con riferimento alla documentazione catastale (ed in particolare alle planimetrie catastali come allegate) si è potuto rilevare (con riferimento alle unità immobiliari tutte dei fabbricati, come sopra elencate in 1. *Identificazione dei beni*):

- (A) schede catastali (come allegate alla presente) con Dichiarazione protocollo del 23/07/2008; sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati catastali, a meno di "ingresso-veranda" (vedasi foto A) sopraddetto, ritenibile opera abusiva non sanabile, e "locali tecnologici" ed "opere interne varie" sopraddetti, ritenibili opere abusive sanabili;
- (B) scheda catastale (come allegata alla presente) con Dichiarazione protocollo del 18/05/2010; sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati catastali, a meno di "locale veranda" (ved. foto C) sopraddetta, ritenibile opera abusiva non sanabile;
- (D) schede catastali (come allegate alla presente) con Dichiarazione protocollo del 23/07/2008; sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati catastali, a meno di "opere interne varie" sopraddette, ritenibili opere abusive sanabili;
- (E) scheda catastale (come allegata alla presente) con Dichiarazione protocollo del 12/11/2009; sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati catastali, a meno di "opere interne varie", ritenibili opere abusive sanabili;

- (F) per la struttura "serra", insistente su tale terreno (foto E), con proprio volume, ritenibile, per tipologia e quant'altro, edificata presubilmente tra il 1934 (non compare sulla cartografia "Nistri" 1934) ed il 1942 (anno di redazione primo strumento urbanistico) e, pertanto, ritenibile opera non abusiva, si dovrà, in tal senso, effettuare relativo accatastamento, come dovuto.

Come da documentazione sopraddetta (certificazione relativa, allegata) e sopralluoghi sopracitati.

5. Altre informazioni

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

5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

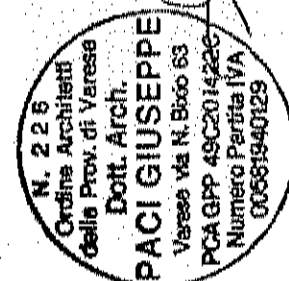
5.4. Altre spese:

5.5. Cause in corso:

Per il presente 5. (da quanto acquisito in sede di sopralluoghi) si sono potute annotare solo indicazioni, per spese, fornite da segreteria del suddetto direttore generale della struttura sig. _____, che ha riportato, su consegnato -in data 11 novembre 2011- foglio (come allegato alla presente), quanto segue (come riportato):

PROSPETTO INDICATIVO COSTI ANNUALI DI GESTIONE (2010)

ENERGIA ELETTRICA	€	140.000,00
TELEFONIA FISSA	€	35.000,00
ACQUA	€	6.000,00



GAS METANO € 135.000,00

RIFIUTI € 7.000,00

Importi comprensivi di Iva

un canone mensile di locazione

immobile di € 50.000,00 + Iva

pagav

in canone mensile di locazione

immobile di € 8.000,00 + Iva

Precisando, comunque, di potersi fare riferimento a quanto altro eventualmente relativo a documentazione in atti (quali e come provvisoriamente ritirati per autorizzazione), ed, ancora, ad eventuale documentazione in atti comunali.

6. Precedenti proprietari

Anche con riferimento-collegamento a quanto nel precedente 4.2 **Vincoli** dai documenti in atti esaminati risulta tutto quanto contenuto in **Relazione accompagnatoria della documentazione ex articolo 567 c.p.c.** relativa agli allegati certificati, in atti con depositato in Cancelleria 25 nov. 2010).

Quanto sopra come da documentazione in atti nel fascicolo, come sopraddetto, con particolare riferimento a detta Relazione depositata in Cancelleria 25 nov. 2010.

7. Descrizione particolareggiata del bene

Il complesso tutto esaminato si presenta rispettivamente per:

- **(A) in buono stato con condizioni idonee all'uso e finiture di qualità medio-alta, annotandosi l'esistenza di acqua, luce, gas e quant'altro; in tal**

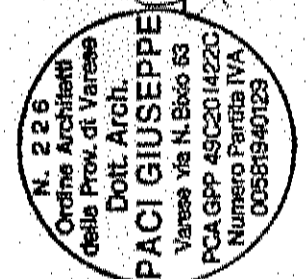
senso e con tale premessa si può descrivere la presenza di unità per case di cura e ospedali, composta da locali vari ai piani seminterrato 2, seminterrato 1, terra, primo e secondo (vedasi foto A, B ed E);

- (B) in buono stato con condizioni idonee all'uso e finiture di qualità medio-alta, annotandosi l'esistenza di acqua, luce, gas e quant'altro; in tal senso e con tale premessa si può descrivere la presenza di unità per uffici, composta da locali vari ai piani terra e primo (ved. foto C e D);

- (D) in buono stato con condizioni idonee all'uso e finiture di qualità medio-alta ed alta, annotandosi l'esistenza di acqua, luce, gas e quant'altro; in tal senso e con tale premessa si può descrivere la presenza di unità per case di cura e ospedali, composta da locali vari ai piani seminterrato 1, terra, primo, secondo, terzo e quarto (foto E ed F);

- (E) in cattivo stato con condizioni non idonee all'uso e necessità di totale ristrutturazione, annotandosi l'assenza di acqua, luce, gas e quant'altro, tranne che per una contenuta parte in uso; in tal senso e con tale premessa si può descrivere la presenza di unità per case di cura e ospedali, composta da locali vari ai piani interrato, terra, primo e secondo (foto G, H ed I);

- (C) (F) (G) in buone condizioni d'uso e di cura anche per il verde, annotandosi, in particolare, l'esistenza di "serra" (come sovrapprecisato) anch'essa in buono stato con condizioni idonee all'uso; in tal senso e con tale premessa si può descrivere la presenza di percorsi pedonali e carrai con posteggi e quant'altro, all'interno di verde di contorno e pertinenza (foto A, E ed I).



Il complesso immobiliare in esame è inquadrato a livello urbanistico ed edilizio, e con relative note riportate per la conformità, come già precisato nei punti 4.1.3. e 4.3.1. ai relativi capitoli, ai quali, pertanto, si fa preciso riferimento per l'inquadramento urbanistico ed edilizio e per la relativa conformità (ed al capitolo 4.3.2., per quella catastale); con riprecisazione di riferimento, comunque, a tutto quanto prima riportato per ritenibili opere abusive non sanabili e per ritenibili opere abusive sanabili.

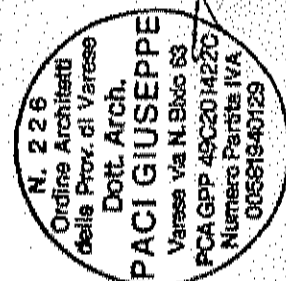
8. Valutazione complessiva del bene

Considerando, tra le altre cose, le tipologie d'uso degli immobili del complesso in esame e la collocazione nella zona urbana come sopradescritta del Comune di Varese (comprendente aree interessate soprattutto da insediamenti di servizio e residenziali) e soprattutto le loro consistenze e le loro accessibilità, si può ritenere che esso intero complesso possa essere, più opportunamente, utilmente divisibile in lotti (anche con riferimento alle destinazioni d'uso degli immobili dell'intero complesso ed alle loro attuali configurazioni tipologiche distributive interne, con particolare riferimento alle esistenti condizioni di accesso dalle strade comunali esterne e, poi, dai terreni di pertinenza interni ai singoli immobili stessi), con riferimento alle unità (immobili) catastali come già definite; con opportunità-necessità di regolamentazione di pertinenze e servitù soprattutto per spazi esterni (terreni) con particolare riferimento a quanto per accessi pedonali e carrai.

Considerando, poi, le superfici commerciali del complesso immobiliare tutto in esame, le destinazioni d'uso, le esposizioni, le qualità, le vetustà, gli stati di conservazione-manutenzione, il contesto di appartenenza, la

zona, ed, ancora, tutto quanto sopra analizzato (con particolare riferimento, soprattutto, a quanto ai precedenti punti 4.3.1. e 4.3.2., per i quali, comunque, si effettua valutazione con dovuta considerazione ed anche per la necessità di più opportune sistemazioni urbanistico-edilizie e catastali, precisando di effettuare le dovute deduzioni per tali sistemazioni nel calcolo dei successivi valori; ed ancora con considerazione di quanto al precedente capitolo 3. *Stato di possesso*) e con riferimento ai valori commerciali medi correnti, si determina un valore di mercato pari ad €.17.522.090,00 (diciassettemilionicinquecentoventiduemilanovanta/zerozero) per quote di possesso dell'intero del complesso immobiliare pignorato, così derivabile:

- (A) Unità per case di cura e ospedali, Particella 31356 Sub 1, €.6.438.000,00 (rispettivamente commerciali e coefficientati mq.2.390 circa x €/mq 2.700,00 = €.6.453.000,00, meno costo di demolizione per opere abusive non sanabili su terreno di pertinenza Particella 31356 €.6.500,00 circa, meno costo sanatoria per opere abusive sanabili per art.37 DPR 380/2001 più spese tecniche e varie €8.500,00 circa = €.6.438.500,00);
- (B) Unità per uffici, Particella 31356 Sub 501, €303.100,00 (rispettivamente commerciali e coefficientati mq.135 circa x €/mq 2.250,00 = €.303.750,00, meno costo di demolizione per opera abusiva non sanabile su terreno di pertinenza Particella 31356 €650,00 circa = €.303.100,00);
- (C) Terreno, Particella 31356, €72.000,00 (rispettivamente commerciali e catastali mq.3.600 circa -dedotta superficie coperta immobili insistenti- x €/mq 20,00 = €.72.000,00);



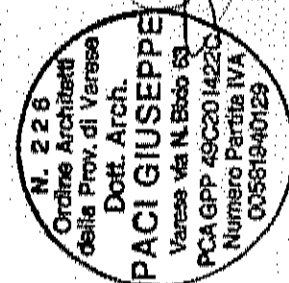
- (D) **Unità per case di cura e ospedali, Particella 31355, €9.325.250,00** (rispettivamente commerciali e coefficientati mq.3.275 circa x €/mq 2.850,00 = €9.333.750,00, meno costo sanatoria per opere abusive sanabili per art.37 DPR 380/2001 più spese tecniche e varie €8.500,00 circa = €9.325.250,00);
- (E) **Unità per case di cura e ospedali, Particella 4830 Sub 501, €1.179.500,00** (rispettivamente commerciali e coefficientati mq.990 circa x €/mq 1.200,00 = €1.188.000, meno costo sanatoria per opere abusive sanabili per art.37 DPR 380/2001 più spese tecniche e varie €8.500,00 circa = €1.179.500,00);
- (F) **Terreno, Particella 31355, €176.660,00** (rispettivamente commerciali e catastali mq.8.833 circa -dedotta superficie coperta immobili insistenti- x €/mq 20,00 = €176.660,00);
- (G) **Terreno, Particella 4830, €27.580,00** (rispettivamente commerciali e catastali mq.1.379 circa -dedotta superficie coperta immobili insistenti- x €/mq 20,00 = €27.580,00);

con eventuali relativi accessori e pertinenze ed eventuali contornanti spazi comuni; valori pertanto comprensivi di pertinenze e quant'altro e, comunque, con valutazioni da considerarsi a corpo e non a misura (considerando i rilievi effettuati solo da documentazione analizzata e non per misure analitiche da incarico, ma per semplici "misure campioni" e/o "misure catastali" e/o "misure elaborati di progetti comunali"), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti e quant'altro.

Nello stato di fatto attuale, la concreta vendibilità dei beni si può ritenere possibile, anche considerando la suddetta necessità-opportunità di sistemazioni urbanistico-edilizie e catastali e quant'altro conseguenti da compiere, e sempre, comunque, con riferimento a quanto ai precedenti punti 4.3.1. e 4.3.2. (restando, quindi, l'avvertenza di opportune necessarie opere di intervento con la necessità, comunque, di più opportune sistemazioni urbanistico-edilizie e catastali e delle verifiche di conformità degli impianti in generale); ma, di fatto, si deve evidenziare che la vendita degli immobili di tale complesso è soggetta ad interesse per acquirenti specifici interessati alle destinazioni d'uso come sopra descritte ed, in tal senso, si può ritenere forse più commercialmente vendibile l'intero complesso suddetto senza divisione in singoli lotti (anche considerando la complessità dei servizi che potenzialmente possono essere offerti).

I dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento per l'intero complesso immobiliare tutto, (da documentazione, come sopra, citata ed allegata) sono:

- (A) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Sub 1, Categoria D/4, Rendita Euro 51.902,60, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-S2-T-1-2;
- (B) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31356, Sub 501, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.832,13, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano T-1 (unità immobiliare originata da soppressione di Particella 31356 Sub 2);



- (C) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31356, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 41 ca 80;
- (D) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 31355, Categoria D/4, Rendita Euro 78.833,80, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-T-1-2-3-4;
- (E) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana VA, Foglio 10, Particella 4830, Sub 501, Categoria D/4, Rendita Euro 15.140,00, VIA DANTE ALIGHIERI n.20, piano S1-T-1-2;
- (F) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 31355, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 94 ca 93;
- (G) Catasto Terreni, Foglio 9, Particella 4830, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 18 ca 59;

con ulteriori dati identificativi come da allegate visure e confini come anche da allegate schede planimetriche.

Allegati e note

Si allega quanto segue, in originale e/o come pervenuto, come anzidetto:

- a- Foto A-B-C-D-E-F-G-H-I (scelte tra immagini durante i sopralluoghi sopraddetti, già inserite nella presente relazione);
- b- Visure (sette) Catasto Fabbricati n. VA0298600, VA0298604, VA0298623, VA0298627 e Catasto Terreni n. VA0298609, VA0298632, VA0298634 del 07/06/2011;
- c- Porzione (una) della mappa Ufficio Provinciale di Varese Prot. n. VA0298637/2011 del 7-Giu-2011;

- d- Planimetrie (quattro) di Catasto Fabbricati n. VA0298599, VA0298603, VA0298622, VA0298626 del 07/06/2011;
- e- Certificato di destinazione urbanistica Prot. Rif. N. 66296/11 del Comune di Varese Prot. Gen. N° 71670/11 Varese 26 ottobre 2011;
- f- Indicazioni, per spese, fornite da segretaria del direttore generale della struttura sig. Tosti in data 11 novembre 2011 (foglio);

facendo, inoltre, riferimento per la documentazione citata come già in atti alla stessa appunto già in atti.

Tutto quanto sopra con riferimento e validità fino alle date dei documenti citati e degli incontri e dei sopralluoghi effettuati, come già precedentemente riportati.

Non era stata ritirata (ma solo provvisoriamente per essere fotocopiata) la documentazione di riferimento in atti in Cancelleria.

Si resta, infine, a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni occorrenza.

Varese 16 gennaio 2012

Giuseppe Paci architetto

