

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 11/2019

promossa da:

con gli Avvocati

contro:

con gli Avvocati

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 001
Immobili in Gazzada Schianno (Va) via Roccolo n° 5

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO IMMOBILI

1. Dati Catastali

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo civile A/7

Dati Catastali: Sezione urbana SC, foglio 4, particella 1032, sub 1

Immobile: A1

Categoria: Abitazione di tipo civile A/7

Dati Catastali: Sezione urbana SC, foglio 4, particella 1032, sub 2

Immobile: A2

Categoria: Autorimessa C/6

Dati Catastali: Sezione urbana SC, foglio 4, particella 1032, sub 3

Immobile: A3

Categoria: Autorimessa C/2

Dati Catastali: Sezione urbana SC, foglio 4, particella 1032, sub 4

Pertinenza Immobili A-A1-A2-A3: area esterna a giardino

2. Possesso

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobili: A-A1-A2-A3

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupati dall'esecutato e da terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A-A1-A2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibili ma modificabile ai fini dell'accessibilità

Immobile: A3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A-A1-A2-A3

Creditore Procedente: [REDACTED].

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A-A1-A2-A3

Comproprietari non esegutati: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A-A1-A2-A3

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va) - 21045

Lotto: 001

Immobile: A-A1-A2-A3

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Gazzada Schianno
Lotto 001
Via Roccolo n. 5 – Gazzada (Va) - 21045

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 villa costituita da due unità immobiliari a destinazione residenziale, un'unità immobiliare destinata ad autorimessa, un'unità immobiliare destinata a ripostiglio/deposito in corpo staccato e area esterna di pertinenza a giardino. Il tutto sito in zona periferica del Comune di Gazzada Schianno (Va), in località Schianno.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/7 sita in Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va)- 21045

Porzione di fabbricato identificata da u.i. a piano seminterrato (sulla scheda planimetrica 1° piano sottostrada seminterrato) composta da: taverna attrezzata, con antistante portico, locale lavanderia e stireria, servizi igienici al piano, ingresso dal giardino disimpegno zona giorno con cucina, soggiorno, bagno cameretta e camera matrimoniale con relativo bagno. L'unità immobiliare comprende anche scala interna di collegamento con il piano interrato (sulla scheda planimetrica II° piano sottostrada seminterrato), che comprende un locale sgombero e locale caldaia.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: **intestazione immobile A:**

- [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana SC – Foglio 4

Abitazione di tipo civile: Mappale 1032 sub 1 - Cat A/7 - classe 1, consistenza vani 8,5 – superficie catastale Totale 280 m², Totale escluse aree scoperte 275 m² - rendita € 460,94 – Via Roccolo snc Piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 17/08/2016 Pratica n. VA0098107 in atti dal 17/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 31497.1/2016);
- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. VA0190146 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 109750.1/2011);



- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:

prospetto su area di pertinenza su quattro lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Alla data del sopralluogo (04/11/2022 e 14/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966.

(**Allegato D:** ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 02/11/2022.

Identificativo immobile: A1

Abitazione di tipo civile A/7 sita in Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va)- 21045

Porzione di fabbricato identificata da u.i. a piano rialzato (sulla scheda planimetrica terra/rialzato) composta da: ingresso, soggiorno con terrazzo e balcone, pranzo, cucina, servizi zona giorno, studio, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni e scala interna di collegamento con il piano terra/seminterrato (sulla scheda planimetrica 1° piano sottostrada seminterrato).

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A1:

- [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana SC – Foglio 4

Abitazione di tipo civile: Mappale 1032 sub 2 - Cat A/7 - classe 2, consistenza vani 10,5 – superficie catastale Totale 292 m², Totale escluse aree scoperte 279 m² - rendita € 677,85– Via Roccolo snc Piano 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. VA0190154 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 109754.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:

prospetto su area di pertinenza su quattro lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A1:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 02/11/2022.

Identificativo immobile: A2

Autorimessa C/6 sita in Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va)- 21045

Porzione di fabbricato identificata da u.i. a piano interrato destinata ad autorimessa composta da ampio vano.

Si osserva e precisa che di fatto l'autorimessa disimpegna a un vano cantina realizzata senza titolo abilitativo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A2:

- [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana SC – Foglio 4

Autorimessa: Mappale 1032 sub 3 - Cat C/6 - classe 4, consistenza 45 m² – superficie catastale Totale 55 m² - rendita € 55,78– Via Roccolo snc Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. VA0190162 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 109758.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:

prospetto su area di pertinenza su quattro lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A2:

Alla data del sopralluogo (04/11/2022 e 14/11/2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966 in quanto sulla scheda planimetrica non è presente vano cantina realizzato senza titolo abilitativo.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/08/1966 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 02/11/2022.

Identificativo immobile: A3

Ripostiglio/deposito C/2 sita in Via Roccolo n. 5 – Gazzada Schianno (Va)- 21045

Fabbricati accessori identificati da u.i. a piano terreno.



Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione immobile A3:

- [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana SC – Foglio 4

Ripostiglio/deposito: Mappale 1032 sub 4 - Cat C/2 - zona censuaria --- classe 6, consistenza 27 m² – superficie catastale Totale 34 m² - rendita € 32,07– Via Roccolo snc Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. VA0190167 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 109762.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/1993 in atti dal 02/02/1999 (n. 13664.1/1993);
- COSTITUZIONE del 10/06/1993 in atti dal 17/06/1993 (n. 13664/1993).

Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:

prospetto su area di pertinenza su quattro lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
immobile A3:

Alla data del sopralluogo (04/11/2022 e 14/11/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/06/1993.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/06/1993 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 02/11/2022.

Si osserva e precisa infine che il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura insiste su sedime del mappale 1032 del Catasto Terreni foglio n. 9 del Comune di Gazzada Schianno - Sezione censuaria di Schianno, Ente Urbano della superficie di are 40,80 (m² 4.080).

DATI DEIVANTI DA:

- TIPO MAPPALE del 29/04/1986 Pratica n. VA0189467 in atti dal 06/05/2004 REC. ARR. T.M. 4517/86 (n. 41560.1/1986

(Allegato D: Visure catastali estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 02/11/2022)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese, l'immobile è posto in via Roccolo, in zona residenziale di Schianno, caratterizzata da un'edilizia costituita da buone costruzioni (ville), dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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



Principali collegamenti pubblici:

Sistema di trasporto pubblico cittadino, attraverso le linee di superficie e stazione ferroviaria della linea regionale delle Ferrovie dello Stato che collega a Varese e Milano, che si trova a circa 1.00 Km dal fabbricato: l'immobile è facilmente raggiungibile dall'autostrada Milano Varese e dalla tangenziale est verso la Svizzera.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole, uffici pubblici e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 04/11/2022 e 14/11/2022 alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato.

Durante i sopralluoghi lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si osserva e precisa che gli immobili al momento dei sopralluoghi non risultavano locati e occupati dalla parte eseguita e da terzi.

All'interno degli stessi erano presenti alcuni mobili e complementi di arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 06/06/2013 ai nn. 8370 generale e 1241 particolare**, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Varese in data 27/05/2013, n. 2913/2013, per la complessiva somma di € euro 940.000,00 a garanzia di un capitale di € 804.589,89, sui beni oggetto di procedura, a favore di " [REDACTED] , contro [REDACTED] .

La predetta ipoteca grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene identificato dal mappale 1191 facenti parte del LOTTO 3 e i beni identificati dal mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501), 997 sub. 4 facenti parte del LOTTO 2;



- per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1032 sub.1, 1032 sub. 2, 1032 sub. 3 e 1032 sub. 4 (oggetto della presente relazione);
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente.

(**Allegato M:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/07/2015 rep. 3732, trascritto a Varese il 27/07/2015 ai nn. 10752 generale e 7477 particolare promosso da " [REDACTED] contro [REDACTED].

Il predetto pignoramento grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene identificato dal mappale 1191 facenti parte del LOTTO 3 e i beni identificati dal mappale 997 sub. 5, 997 sub. 4 facenti parte del LOTTO 2;
- per il diritto di nuda proprietà¹ per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1032 sub.1, 1032 sub. 2, 1032 sub. 3 e 1032 sub. 4 (oggetto della presente relazione);
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente.

(**Allegato M:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024).

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/12/2018 rep. 4170, trascritto a Varese il 18/01/2019 ai nn. 869 generale e 586 particolare promosso da " [REDACTED] contro [REDACTED].

Il predetto pignoramento grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene identificato dal mappale 1191 facenti parte del LOTTO 3 e i beni identificati dal mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501), 997 sub. 4 facenti parte del LOTTO 2;
- per il diritto di nuda proprietà¹ per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1032 sub.1, 1032 sub. 2, 1032 sub. 3 e 1032 sub. 4 (oggetto della presente relazione);
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente.

(**Allegato M:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024).

Nota 1: A seguito della morte di [REDACTED] il 25/01/2011 è stata presentata volta n. 11497/2019 – Pratica n. VA0135957 in atti dal 11/12/2019 per riunione di usufrutto a favore del Sig. [REDACTED].

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/05/2021 rep. 1028, trascritto a Varese il 28/07/2021 ai nn. 16220 generale e 11579 particolare promosso da " [REDACTED] contro [REDACTED].



Il predetto pignoramento grava:

- per l'intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1032 sub.1, 1032 sub. 2, 1032 sub. 3 e 1032 sub. 4 (facenti parte di questo LOTTO 1) e sui beni identificati dal mappale 1191 sub. 1 e 1191 sub. 2 facenti parte del LOTTO 3;

(**Allegato M:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024).

Altre trascrizioni:

Nota di trascrizione inerente a preliminare di compravendita rep. n. 2740/1855 in data 14/11/2023 del Dott. Cesare Bortoluzzi Notaio in Gallarate (VA), atto trascritto all'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/11/2023 ai nn. 22768 generale e 16356 particolare.

Con il detto atto il Signor [REDACTED] si obbliga a vendere alla società "[REDACTED]

[REDACTED], la piena ed intera proprietà dell'intero fabbricato con annessa e pertinenziale area di sedime tra coperta e scoperta sito in Comune Amministrativo di Gazzada Schianno, Sezione Censuaria di Schianno, alla Via Roccolo n. 5, composto da:

- appartamento uso abitazione al primo piano sottostrada con accessori al secondo piano sottostrada;
- appartamento uso abitazione al piano terreno/rialzato con relativi servizi servizi;

il tutto con annessi e pertinenziali box autorimessa al piano secondo sottostrada, nonché due ripostigli al piano terra in corpo staccato.

DATI CATASTALI

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE di GAZZADA SCHIANNO

Sezione Urbana SC, foglio 4 (quattro), Via Roccolo

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 1 (uno), piano T (esattamente S1/S2), categoria A/7, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 280, totale escluse aree scoperte mq. 275 R.C. Euro 460,94;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 2 (due), piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 10,5, superficie catastale totale mq. 292, totale escluse aree scoperte mq. 279 R.C. Euro 677,85;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 3 (tre), piano T (esattamente S2), categoria C/6, classe 4, mq. 45, superficie catastale totale mq. 55, R.C. Euro 55,78;

mappale 1032 (milletrentadue) sub. 4 (quattro), piano T, categoria C/2, classe 6, mq. 27, superficie catastale totale mq. 34, R.C. Euro 32,07

Il tutto come riportato nella nota di trascrizione e nel titolo che si producono nell'allegato "M" alla presente ai quali si rimanda per una più completa e corretta lettura.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(**Allegato M:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

nulla da segnalare in quanto trattasi di immobile autonomo di unico proprietario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda l'u.i. di abitazione si sottolinea che i requisiti da rispettare sono la visitabilità e l'adattabilità.

Come sappiamo per visitabilità si intende la possibilità di fruire della zona giorno e l'accesso al servizio igienico da parte di persone con impedita capacità motorie e sensoriali mentre, per adattabilità si intende la possibilità di adeguare l'u.i. con particolare riguardo a un servizio igienico sempre a portatori di handicap.

In considerazione che allo stato attuale la scala di collegamento tra i piani interrato/terra i bagni dell'unità abitativa presentano barriere architettoniche tali da non renderli immediatamente fruibili a persone disabili deambulante su sedia a ruote, si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante la predisposizione di idonei ausili (servo scale o montascale per il superamento della rampa scale tra esterno e piano terra e il rifacimento di un bagno, al piano terra si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 10.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

Non rinvenuto.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi a carico dell'immobile per eventuali spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signor ██████████, con atto di donazione accettata rep. n. 42729 in data 04/05/2000 del Dott. Ferrara Antonino Notaio in Varese dal padre ██████████, atto trascritto all'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/05/2000 ai nn. 8164 generale e 5077 particolare.

(allegato P: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 17/04/2023 e alla data del 18/01/2024)



6.2. Precedenti proprietari:

- Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà del Signor Ponti Aldo per atti ultraventennali e per costruzione dell'intero fabbricato.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gazzada Schianno per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967, come segue:

- Pratica Edilizia n. 565/64 presentata in data 28/02/1964 inerente alla costruzione di un villino.
Il Nulla Osta è stato rilasciato in data 05/03/1964 e successivo decreto di abitabilità del 18/06/1966 con decorrenza in data 30/05/1966.
- Pratica Edilizia n. 1325/734 presentata in data 18/12/1973 prot. n. 4022 inerente alla modifica recinzione esistente.
Il Nulla Osta è stato rilasciato in data 18/02/1974.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2263 inerente a Condono Edilizio del 30/04/1986 prot. n. 2215 per "Modifiche interne ed esterne, costruzione accessori ad uso deposito attrezzi da giardino".
La Concessione in Sanatoria è stata rilasciata in data 10/05/1993 prot. n. 2983 e notificata in data 27/05/1993.

Si riporta documentazione nell'allegato "H" alla presente.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A-A1-A2

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data dei sopralluoghi il fabbricato che compendia le u. i. in oggetto sono risultate sostanzialmente corrispondenti ai titoli edilizi di cui sopra, ad eccezione della realizzazione di un vano cantina completamente interrata il cui accesso avviene dall'interno dall'autorimessa esistente al piano interrato (sulla scheda planimetrica catastale dell'autorimessa identificata dal mappale 1031 sub. 3 è indicato il piano sottostrada seminterrato).

Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere alla regolarizzazione tecnica amministrativa della detta cantina, mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con i seguenti costi.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche pratica professionale stimata in € 2.000,00
- Sanzione amministrativa (costo di costruzione dovuto all'incremento di superficie non residenziale a piano interrato stimato su classe presunta di fabbricato unifamiliare stimata in € 1.000,00



- Diritti di segreteria e valori bollati stimati forfettariamente in € 350,00
- Segnalazione Certificata Agibilità (limitatamente al piano interrato) compreso verifica impianto elettrico modificato stimata in € 1.000,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale (scheda autorimessa e scheda cantina) tramite procedura Docfa:

- costo indicativo (compreso rilievo e sua stesura, diritti catastali) stimato in € 800,00

DATI DI P.G.T.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 1032 su cui insiste l'immobile oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Gazzada Schianno, risulta compreso in Ambito Urbanistico ADI - Ambito della residenza diffusa (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "I" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, prodotte anch'esse nell'allegato "I" alla presente, al quale si rimanda per una più facile consultazione.

In riferimento sempre al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Gazzada Schianno il mappale 1032 su cui insiste il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto della presente, non ricade in vincolo di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.



Descrizione dell'immobile (A-A1-A2-A3) mappale 1032 sub. 1, sub. 2, sub. 3 sub. 4

Trattasi di villa disposta su tre piani in Comune di Gazzada Schianno in località Schianno in zona con caratteristiche residenziali, ottimamente orientata e circondata da parco in parte pianeggiante ed in leggero declivio verso valle completamente recintato e piantumato con essenze di pregio: è presente accesso pedonale, accesso carraio motorizzato, ed altro accesso carraio a valle.

L'immobile di tipica architettura anni '60/70', gode di una posizione con ottima vista sulla valle sottostante, lago di Varese (poco visibile nelle stagioni primaverili ed estive per eccesso di vegetazione), Campo dei fiori e alpi svizzere.

Il fabbricato de quo, è raggiungibile da ingresso pedonale posto in fregio alla via Roccolo e si compone di un piano rialzato (sulla scheda planimetrica catastale terra/rialzato), piano seminterrato (sulla scheda planimetrica catastale I° piano sottostrada seminterrato), oltre a piano seminterrato (sulla scheda planimetrica catastale II° piano sottostrada seminterrato), ove è presente l'autorimessa a cui è collegata una cantina.

Nel dettaglio il fabbricato è composto:

al piano rialzato (mapp. 1032 sub. 2 – piano terreno/rialzato nella scheda catastale) da ingresso, ampio soggiorno con portico e balcone, pranzo, cucina, disimpegno e servizi zona giorno, studio, disimpegno zona notte con tre camere da letto (di cui una con proprio bagno), bagno e scala di collegamento con il piano seminterrato nella zona giorno: altezza dei locali zona giorno 3,15/3,18; zona notte mt. 3,00;

al piano seminterrato, (mapp. 1032 sub. 1 - 1° piano sottostrada seminterrato nella scheda catastale) con accesso da scala interna collegata con il piano rialzato, da disimpegno, ampia taverna attrezzata, con portico esterno, lavanderia-stireria e servizi igienici; locale sgombero e taverna con camino: altezza locali 2,96/2,98;

al piano interrato, (mapp. 1032 sub. 1 - 2° piano sottostrada seminterrato nella scheda catastale) con accesso da scala interna collegata con il piano seminterrato), da zona disimpegno e cantina e altra zona ad autorimessa: altezza vani mt. 3,00.

al piano interrato, (mapp. 1032 sub. 3 - 2° piano sottostrada seminterrato nella scheda catastale) con accesso da scala interna collegata con il piano seminterrato), da altra zona ad autorimessa: altezza mt. 2,30.

Immobile A3 – mappale 1032 sub. 4

Gli immobili identificati con **A3** nella presente relazione, sono censiti con il mappale 1032 sub. 4 e sono ubicati nella parte nord del parco.

Trattasi di due accessori distaccati dal fabbricato principale, destinati a ricovero attrezzi da giardino e ripostiglio, realizzati in muratura con tetto a due falde, accessibili dal parco.

Data la folta vegetazione non è stato possibile accedervi.

Caratteristiche descrittive immobili A – A1 – A2:

Internamente l'immobile, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di normale qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo (con zoccolini in marmo), ceramica e resina Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici condizioni: buone protezione: tapparelle in legno motorizzate elettriche condizioni: da riprendere verniciatura
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con specchiata in vetro condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: in ferro/legno con vetri tipo non blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica generale Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo a gas metano – caloriferi in alluminio in ogni locale condizioni: si consiglia verifica generale Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	presente
<i>TV (impianto):</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Intonacate al civile con rivestimenti in masselli in pietra condizioni: buone



Stato di conservazione
 interna generale del
 bene: carente di manutenzione ordinaria

Stato di conservazione
 e manutenzione parti
 esterne: carente di manutenzione ordinaria

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata 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 (i piani del fabbricato e le destinazioni seguono quelle riportate nel condono edilizio):

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A Piano rialzato (Abitazione)	Sup. lorda	276,00	100%	276,00
A Piano rialzato (Portico)	Sup lorda	28,08	30%	8,42
A Piano rialzato (Balconi e ballatoio ingresso)	Sup lorda	52,74	30%	15,82
A Piano rialzato (Serra)	Sup lorda	7,44	25%	1,86
A1 Piano seminterrato (Taverna)	Sup lorda	80,00	90%	72,00
A1 Piano seminterrato (Portico)	Sup lorda	16,20	30%	4,86
A1 Piano interrato (Stireria e servizi)	Sup lorda	76,00	50%	38,00
A2 Piano seminterrato (appartamento)	Sup lorda	120,00	80%	96,00
A2 Piano interrato (accessori/cantine)	Sup lorda	48,50	25%	12,13
A2 Piano interrato Autorimessa	Sup lorda	52,00	50%	26,00
A2 Piano interrato (Portico)	Sup lorda	16,20	30%	4,86
A3 Accessori esterni	Sup lorda	30,37	25%	7,59
TOTALE		803,53		563,54



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2023 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, 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.



8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato (Villa) (compreso accessori)	563,54	€ 1.250,00	€ 704.425,00
Area esterna a giardino	a corpo	a corpo	€ 125.000,00
TOTALE			€ 829.425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione e pertinenze accessorie)	€ 704.425,00
Valore area esterna a giardino	€ 125.000,00
Valore complessivo intero	€ 829.425,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 829.425,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
IMMOBILI: A-A1-A2-A3	Abitazione e accessori	563,54	€ 704.425,00	€ 704.425,00
	Area esterna	a corpo	€ 125.000,00	€ 125.000,00

Lo scrivente ritiene di riportare 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 occulti (valutati sul valore complessivo del fabbricato):	- € 35.221,25
Riduzione del <u>0%</u> 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:	- € 5.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 789.053,75

Arrotondato € 789.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 28 febbraio 2024 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 26/01/2024

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobile oggetto di procedura – LOTTO 1;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica immobile oggetto di procedura facente parte del Lotto 1 – Scala 1:2000;

Allegato C

Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1032 sub. 1;

Allegato E

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1032 sub. 2;

Allegato F

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1032 sub. 3;

Allegato G

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1032 sub. 4;

Allegato H

Documentazione relativa alla Pratica edilizia in Sanatoria n 2263 inerente a Condono Edilizio del 30/04/1986 prot. n. 2215 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno;

Allegato I

Estratto P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Gazzada -Schianno inerenti alla zona ove ricadono gli immobili;

Allegato L

Copia atto di provenienza della parte eseguita;

Allegato M

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte eseguita;

Allegato N

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita e al creditore procedente

