

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 11/2019

promossa da:

[REDACTED]
con gli Avvocati [REDACTED]

contro:

[REDACTED]
con gli Avvocati [REDACTED]

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

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 002
Immobili in Gazzada Schianno (Va) via Italo Cremona n° 36

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



INDICE SINTETICO IMMOBILI

1. Dati Catastali

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo civile A/3

Pertinenza: Piano interrato (Cantina, ripostiglio e centrale termica), area esterna a giardino

Dati Catastali: Sezione urbana GA, foglio 1, particella 997, sub 501 (ex 997 sub. 5)

Immobile: A1

Categoria: Autorimessa C/6

Dati Catastali: Sezione urbana GA, foglio 1, particella 997, sub 4

2. Possesso

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A –A1

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A

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

Immobile: A1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A - A1

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A - A1

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A - A1

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va) - 21045

Lotto: 002

Immobile: A - A1

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Gazzada Schianno
Lotto 002
Via Italo Cremona n. 36 – 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 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di villetta a due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre a sottotetto e porzione a piano interrato, costituita da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e area esterna di pertinenza a giardino, nonché autorimessa in corpo staccato adiacente alla villetta. Il tutto sito in zona semicentrale del Comune di Gazzada Schianno (Va), in località Gazzada.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo economico A/3 sita in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va)- 21045

Villetta su due piani fuori terra (piano terra, primo) oltre sottotetto e porzione a piano interrato con area di pertinenza a giardino.

L'immobile è composto: al piano terra da portico d'ingresso, disimpegno ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e w.c., scala di collegamento con il piano interrato e primo; al piano primo tre camere da letto (una delle quali ha accesso al terrazzo a nord-ovest), bagno padronale scala di collegamento al piano sottotetto; al piano interrato da, disimpegno, ripostiglio, cantina e locale centrale termica.

Quota e tipologia del diritto:

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

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana GA – Foglio 1

Abitazione di tipo economico: Mappale 997 sub 501 (ex 997 sub. 5) - **Cat A/3**, classe 4, consistenza vani 9,5 – Superficie catastale Totale 254 m², Totale escluse aree scoperte 225 m² - rendita € 613,29 – Via ITALO CREMONA n. 36 piano: T-1-2- S1.

Dati derivanti da:

- AMPLIAMENTO del 13/12/2023 Pratica n. VA0207333 in atti dal 15/12/2023 AMPLIAMENTO (n. 207333.1/2023)
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 26/07/2013 Pratica n. VA0126745 in atti dal 26/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 37456.1/2013);
- VARIAZIONE del 17/06/1995 in atti dal 21/12/1998 SOPRAELEVAZIONE-CLASS. P.F.1998 (n. 15399/1995):



- VARIAZIONE del 09/10/1986 in atti dal 21/12/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CLASS. P.F.1998 (n. 140.1/1986);
- FUSIONE del 09/10/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 140/1986).

Coerenze:

prospetto su area di pertinenza su due lati e proprietà di terzi sugli altri lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

L'immobile in oggetto risulta corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 13/12/2023 prot. n. VA0207333 presentata dall'Ausiliario topografo per corretta identificazione del Lotto 2.

Si osserva e precisa che in loco si è riscontrata la chiusura con serramento in ferro di parte di pianerottolo comune al piano primo che dovrà essere rimossa dal futuro acquirente del Lotto 2 e dal futuro acquirente del Lotto 3.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/12/2023 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio di Varese - Catasto Fabbricati in data 09/01/2024).

Si osserva e precisa che il fabbricato insiste su particella di terreno identificata al Catasto Terreni con il mappale 997 – ENTE URBANO di mq 615.

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 17/10/2023 Pratica n. VA0130475 in atti dal 17/10/2023 presentato il 13/10/2023 (n. 130475.1/2023);
- FRAZIONAMENTO del 18/01/1962 Pratica n. VA0245659 in atti dal 06/08/2010 ATTIVITA A16 (n. 5.1/1962).

(Allegato C: Visura catastale aggiornata estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio di Varese - Catasto Terreni in data 09/01/2024.

Identificativo immobile: A1

Vano autorimessa al piano terra C/6 sita in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada (Va)- 21045 in corpo staccato adiacente alla villetta.

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 GA – Foglio 1

Autorimessa: Mappale 997 sub 4 - Cat C/6, classe 8, consistenza 18 m² – Superficie catastale Totale 22 m² - rendita € 43,69 – Via ITALO CREMONA n. 36 Piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 09/10/1986 in atti dal 21/12/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CLASS. P.F.1998 (n. 140.1/1986);



- FUSIONE del 09/10/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 140/1986).

Coerenze:

su proprietà di terzi su due lati, prospetto su cortile comune sul terzo lato, u.i. di proprietà sul quarto lato.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/10/1986.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/10/1986 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio di Varese - Catasto Fabbricati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese: gli immobili sono posti in via Italo Cremona a Gazzada, in zona caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico essendo in prossimità della stazione ferroviaria.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

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 si trova a circa 100 metri dal fabbricato, che collega a Varese e Milano: 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 002

Lo scrivente ha effettuato due sopralluoghi alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato.

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

Si osserva e precisa che gli immobili al momento del sopralluogo non erano occupati dalla part e esecutata e da terzi.

All'interno degli stessi erano presenti mobili e complementi di arredo di proprietà dell'esecutato.



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

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]

La predetta ipoteca grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501) e 997 sub. 4 (facenti parte di questo LOTTO 2) e sul mappale 1191 facente parte del LOTTO 3;
- 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 facenti parte del LOTTO 1;
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente procedura.

(Allegato P: 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Il predetto pignoramento grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 997 sub. 5, 997 sub. 4 facenti parte di questo LOTTO 2 e sul



mappale 1191 facente parte del LOTTO 3;

- 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 facenti parte del LOTTO 1;
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente.

(Allegato P: 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 sui beni identificati dal mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501, 997 sub. 4 facenti parte di questo LOTTO 2 e sul mappale 1191 facente parte del LOTTO 3;
- 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 facenti parte del LOTTO 1;
- per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni non oggetto della presente.

(Allegato P: 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] è stata presentata voltura n. 11497/2019 – Pratica n. VA0135957 in atti dal 11/12/2019 per riunione di usufrutto a favore del [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato P: 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 terra, primo e sottotetto e 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 delle rampe scale tra piano terra e piani superiori nonché il rifacimento del bagno, al piano primo 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'immobile in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signor [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Giani di Varese in data 22/10/1983 Rep. 75894/6995, dal Signor [REDACTED], registrato a Varese il 04/11/1983 al N. 2715 Mod. 71/M Serie 1, trascritto **a Varese in data 10/11/1983 ai nn. 11838 generale e 9535 particolare.**

(allegato G: atto di provenienza della parte eseguita)

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

6.2. Precedenti proprietari:

- Il bene in oggetto pervenne al Signor [REDACTED] per successione di [REDACTED], lasciando a regolare la successione il testamento olografo pubblicato in atti dal Dott. Ambrogio Reggiori Notaio in Varese in data 11/06/1949 n. 17414/7627 di repertorio registrato a Varese il 27/06/1949 n. 2501 Atti Pubblici e relativa denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Varese in data 08/07/1949 al n. 10 Vol. 361.

✓ 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 in data 02 novembre 2022 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.

All'archivio Comunale non sono state reperite pratiche originarie per la costruzione del fabbricato ma risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 1940/82 presentata in data 16/07/1982 prot. n. 2672 inerente alla richiesta di Concessione Edilizia per la modifica e ampliamento di portico con balconata. La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 24/08/1982 e notificata in data 25/08/1982.
- Autorizzazione n. 11/1983 presentata in data 09/06/1983 prot. n. 2317 rilasciata in data 14/06/1983, inerente a sostituzione dei serramenti e persiane, rifacimento pavimenti e rivestimenti, nonché sostituzione di porte interne.
- Autorizzazione n. 58/1983 presentata in data 24/10/1983 prot. n. 4027 rilasciata in data 26/10/1983, inerente a tinteggiatura delle facciate.
- Pratica Edilizia n. 2987/94 presentata in data 13/04/1994 prot. n. 2188 inerente alla richiesta di Concessione Edilizia per rifacimento copertura. La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 03/05/1994 e notificata in data 18/07/1994.

Nota: Si osserva e precisa che in conseguenza dell'assenza di titoli originari pertinenti alla costruzione del fabbricato non sono stati reperiti anche le relative agibilità, così come, in conseguenza dell'assenza di titoli originari pertinenti alla costruzione riguardante la porzione che comprende l'**immobile A1** "autorimessa al piano terra" l'assenza della relativa agibilità.

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

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, in quanto non sono stati riscontrati titoli abilitativi in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e sottotetto ove tra l'altro è presente un bagno con elementi sanitari non a norma e realizzato senza titolo abilitativo.

Per quanto riguarda le dette difformità distributive interne, sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, previa eliminazione degli elementi sanitari collocati nel bagno al piano sottotetto che dovrà avere destinazione finale ad uso deposito/ripostiglio come riportato nella scheda catastale.

Si osserva e precisa inoltre che in loco si è riscontrata la chiusura con serramento in ferro di parte di pianerottolo comune con l'immobile del Lotto 3 al piano primo.

Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere alla riapertura del ballatoio (che rimarrà comune) mediante la rimozione del serramento in ferro che potrà concordare con il futuro acquirente del LOTTO 3.

Il ballatoio pertanto rimarrà comune al LOTTO 2 e al LOTTO 3.

Identificativo immobile: A1

Per quanto riguarda l'autorimessa si ribadisce che non sono state reperite pratiche pertinenti la costruzione della porzione che lo comprende ma risulta rappresentato nelle pratiche edilizie riferite, sia al fabbricato di abitazione che alle pratiche relative al capannone facente parte del LOTTO 3 e, pertanto, si può considerare preesistente all'anno 1954, ovvero alla data di presentazione della prima pratica di ampliamento del capannone.



In funzione di quanto sopra non è possibile effettuare una verifica circa la regolarità urbanistica della porzione in cui è inserita (corpo uffici) in assenza come detto, di elaborati progettuali depositati in atti comunali.

L'unico documento che raffigura tale porzione di immobile (autorimessa) è la scheda catastale da cui si evince la conformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche professionali: € 3.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Totale costi conformità edilizia – urbanistica** **€ 4.000,00**

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

Regolarizzazione catastale: nessuna in quanto redatta e presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese dall'Ausiliario Topografo per la definizione dello stato di fatto dell'u.i. mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501).

Dati di P.G.T.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 997 su cui insiste l'immobile oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Gazzada Schianno, risulta compreso in Ambito Urbanistico ARD – Ambito della residenza densa (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "I" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'art. 16 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 967 su cui insiste l'immobile oggetto della presente, non è sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Descrizione dell'immobile A
u.i. mappale 997 sub. 501 (ex 997 sub. 5)

L'immobile in oggetto è costituito da una villetta su tre piani due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre sottotetto e porzione di piano interrato in zona semicentrale del Comune di Gazzada Schianno via Italo Cremona n. 36, caratterizzata da un'edilizia sia di tipologia residenziale che di tipologia artigianale/produttiva.

L'immobile de quo, è raggiungibile da ingresso pedonale e carraio motorizzato posto in fregio alla via Cremona ed altro accesso carraio dall'area cortilizia identificata dal mappale 1191 che disimpegna anche all'autorimessa di pertinenza della villetta identificata dal mappale 997 sub. 4 e alle u.i. identificate dal mappale 1191 sub. 1 e sub. 2 facenti parte del LOTTO 3.

Si osserva e precisa che il l'anta scorrevole del cancello carraio del LOTTO 3 scorre su terreno del LOTTO 2 per "destinazione del padre di famiglia".

La villetta comprende anche giardino pertinenziale esclusivo pianeggiante completamente recintato e piantumato con essenze di pregio.

Nel dettaglio la villetta è composta:

al piano interrato, con accesso da scala interna collegata con il piano terra: disimpegno, piccolo ripostiglio, cantina e locale caldaia;



al piano terra da; portico d'ingresso, disimpegno ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e w.c., scala di collegamento con il piano primo e disimpegno con ingresso dall'area cortilizia comune sul mappale 1191 e con scala di collegamento con il piano interrato;

al piano primo, con accesso da scala interna collegata con il piano terra: tre camere da letto di cui una con accesso a terrazzo e bagno padronale con porta-finestra che da accesso su ballatoio comune ad altra u.i.

Nota: Si ribadisce ancora che parte del ballatoio comune al piano primo è di fatto chiuso con serramento in ferro che dovrà essere rimosso, per ripristinare la regolarità urbanistica-edilizia e catastale, in accordo con il futuro acquirente del LOTTO 3.

al piano sottotetto, con accesso da scala interna collegata con il piano primo da: locale gioco bimbi, ripostiglio, sgombero e un bagno.

Al piano interrato l'altezza interna dei locali di mt. 2,12.

Al piano terra l'altezza interna dei locali è risultata variabile: di mt. 2,72 e 2,90 nel soggiorno; di mt. 3,12 nel tinello.

Al piano primo l'altezza interna dei locali è risultata variabile: mt. 2,85 due camere; mt. 3,10 la camera con bagno padronale (quest'ultimo con altezza di mt. 3,05).

Al piano sottotetto l'altezza interna dei locali è risultata variabile: ad es. mt. 1,46 all'imposta e mt. 2,50 al colmo nel locale gioco bimbi.

L'unità di abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale (compreso piano interrato, piano terra, piano primo sottotetto, portico e terrazzo) di mq 243,18 circa.

Caratteristiche descrittive immobile A:

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/stucco alla veneziana |
| <i>Pareti (interne):</i> | intonacate a civile e tinteggiate – stucco alla veneziana |
| <i>Rivestimento interno:</i> | Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagni condizione: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: ceramica con zoccolini in legno – parquet in legno - marmo Condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici condizioni: scarse da riprendere verniciatura protezione: persiane ad ante in legno condizioni: da riprendere verniciatura |



| | |
|--|--|
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: buone |
| <i>Porte di primo ingresso:</i> | tipologia e materiale: portoncino in legno tipo massello non blindato condizioni: scarse |
| <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 collegato con acquedotto comunale alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice |
| <i>Fognario:</i> | collegato alla rete comunale Si osserva e precisa che le tubazioni della fognatura del Lotto 3 passano sul terreno di pertinenza del LOTTO 2 per "destinazione del padre di famiglia" |
| <i>Aria/Condizionata (impianto):</i> | assente |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo a gas metano – caloriferi in ghisa in ogni locale condizioni: non è stato possibile rilevare il funzionamento: si consiglia tuttavia 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> | In intonato con basamenti in beola condizioni: intonaco in parte ammalorato |
| <u><i>Stato di conservazione interna generale del bene:</i></u> | carente di manutenzione ordinaria |
| <u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:</i></u> | carente di manutenzione ordinaria |

**Descrizione: Immobile A1
u.i. mappale 997 sub. 4**

Trattasi di unità destinata autorimessa ubicata al piano terra, in corpo staccato adiacente alla villetta **con accesso da area cortilizia comune identificata dal mappale 1191 sub. 501 di Catasto Fabbricati.**

L'unità ha l'altezza interna di mt. 3,52 e sviluppa una superficie lorda (compreso i muri esterni e a confine con altre u.i.) di mq 19,00 circa.



Caratteristiche descrittive immobile A1:

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

- Plafoni:* in laterizio intonacato e tinteggiato
condizioni: buone
- Pareti:* in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate
condizioni: buone
- Pavimento:* In battuto di cemento
condizioni: buone
- Infisso:* Porta in ferro con specchiate in vetro
condizioni: buone
- Impianto elettrico: presente punto luce
condizioni: buone

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda <u>circa</u> | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Piano interrato (accessori) | Sup. lorda di pavimento | 51,50 | 50% | 25,75 |
| Piano terra (Abitazione) | Sup. lorda di pavimento | 78,00 | 100% | 78,00 |
| Piano terra (Portico) | Sup. lorda di pavimento | 19,60 | 30% | 5,88 |
| Piano primo (Abitazione) | Sup. lorda di pavimento | 78,00 | 100% | 78,00 |
| Piano primo (terrazzo) | Sup. lorda di pavimento | 15,00 | 30% | 4,50 |
| Piano Primo Ballatoio comune | Sup lorda di pavimento | 6,60 | 30% | 2,00 : 2 = 1,00 |
| Piano Sottotetto (accessori) | Sup lorda di pavimento | 71,50 | 70% | 50,05 |
| Piano terra (Autorimessa) | Sup lorda di pavimento | 19,00 | | |
| TOTALE | | 313,60 | | 243,18 |



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'Agenzia 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 dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo (come ad esempio impianti e/o di altro lotto passanti nelle murature e/o sottostanti il terreno di questo lotto per "destinazione del padre di famiglia"), 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 002

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------|---|------------------------|---------------------------|
| Villetta con area pertinenziale | 243,18 | € 1.100,00 | € 267.498,00 |
| Autorimessa | a corpo | a corpo | € 13.000,00 |
| Area esterna a giardino | a corpo | a corpo | € 25.000,00 |
| TOTALE | | | € 305.498,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

| | |
|--|--------------|
| Valore immobile A (abitazione e pertinenze accessorie) | € 267.498,00 |
| Valore autorimessa | € 13.000,00 |
| Valore area esterna a giardino | € 25.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 305.498,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 305.498,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione | 242,18 | € 267.498,00 | € 267.498,00 |
| A1 | Autorimessa | a corpo | € 13.000,00 | € 13.000,00 |
| | Area esterna a giardino | a corpo | € 25.000,00 | € 25.000,00 |

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 (valutato sul valore del fabbricato e autorimessa): | - € 15.274,90 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: | - € 4.000,00 |
| 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:

€ 286.223,10

Arrotondato € 287.000,00

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 immobili oggetto di procedura – LOTTO 2;

Allegato B

Tipo frazionamento e tipo mappale del 13/10/2023 redatto e presentato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese dall'Ausiliario Topografo per la definizione della corretta situazione dello stato di fatto del Lotto;

Allegato C

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica immobile oggetto di procedura facente parte del Lotto 2 aggiornato con Tipo frazionamento e Tipo mappale del 13/10/2023 redatto e presentato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese dall'Ausiliario Topografo - Scala 1:2000;

Allegato D

Ricevuta di avvenuta variazione al Catasto Fabbricati dell'u.i. mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501) e Pratica catastale DOC-FA redatta e presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese dall'Ausiliario Topografo per la definizione dello stato di fatto dell'u.i. mappale 997 sub. 5 (ora 997 sub. 501);

Allegato E

Visure catastali immobili oggetto di procedura – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

Allegato F

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 997 sub. 501 (ex 997 sub. 5) redatta e presentata dall'Ausiliario Topografo;

Allegato G

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 997 sub. 4;

Allegato H

Documentazione tecnica amministrativa relativa alla Pratica edilizia n. 1940/1982 e 2897/1994 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 nota di trascrizione atto di provenienza della parte eseguita;

Allegato M

Visure effettuate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/04/2023 e in data 18/01/2024 a nome della parte eseguita;

Allegato N

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

