

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Ruolo Gen. **121/2022**

promossa da:

VERBANIA SECURITISATION S.R.L.  
con l'Avvocato Alberto Piatti

contro:

**ANNUNCIOMANIA**

Giudice dell'Esecuzione:  
**Dott. GIACOMO PURICELLI**

**CONSULENZA ESTIMATIVA**  
**Lotto 1**  
**Immobili in Gornate Olona (Va) via Armando Diaz n° 19**

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



## INDICE SINTETICO IMMOBILI PIGNORATI

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare A/4

**Pertinenza:** Sottotetto non abitabile

**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Gornate Olona, foglio 3, particella 1458, sub 1

**Immobile: B**

**Categoria:** Terreno [Ente Urbano]

**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Gornate Olona, foglio 9, particella 1458

**Immobile: C**

**Categoria:** Terreno [Prato]

**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Gornate Olona, foglio 9, particella 467

**Immobile: D**

**Categoria:** Terreno [Prato]

**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Gornate Olona, foglio 9, particella 1601

**Immobile: E**

**Categoria:** Terreno [Prato]

**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Gornate Olona, foglio 9, particella 1826

### 2. Possesso

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile: A – B – C – D - E**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile: A**

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

**Immobile: B – C – D - E**

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibili

### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile: A – B – C – D - E**

**Creditore Procedente:** VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma

**Creditori Iscritti:** Nessuno

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile: A – B – C - D - E**

**Comproprietari non eseguiti:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile:** A – B – C - D - E

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

**Lotto:** 001

**Immobile:** A – B – C – D - E

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Beni in Gornate Olona**  
**Lotto 001**  
Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va) - 21040

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 porzione di fabbricato costituita da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e piano primo con sottotetto non abitabile e piccoli appezzamenti di terreni di pertinenza in zona semicentrale del paese di Gornate Olona (Va).

#### Identificativo immobile: A

#### **Abitazione di tipo economico A/3 sita in Via Armando Diaz n. 19 – Gornate Olona (Va)- 21040**

Porzione di fabbricato su due piani (piano terra e piano primo) collegati da scala interna, oltre a piccolo ripostiglio sottoscala tra piano terra e primo con accesso da scala comune e sottotetto non abitabile raggiungibile anche questo da scala comune con terzi.

L'immobile è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, anti bagno e bagno, scala a chiocciola che collega con il piano primo; al piano primo da due camere (di cui una con balcone) e bagno.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- **ANNI Enrico Maria** nato a **Gornate (VA) il 03/10/1984 C.F. 7NNNCM64R03L319I** **titolare del diritto di proprietà per 1/1.**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma C.F. 14426371002.

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

##### **intestazione immobile A:**

- **ANNI Enrico Maria** nato a **Gornate (VA) il 03/10/1984 C.F. 7NNNCM64R03L319I** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Descrizione:**

##### **Comune di Gornate Olona – Sezione Urbana GO – Foglio 3**

**Abitazione di tipo popolare: Mappale 1458 sub 1** - zona censuaria ---- Cat A/4, classe 4, consistenza vani 4,5 – sup. catastale Totale 82 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - rendita € 83,67 – Via GENERALE ARMANDO DIAZ n. 11 Piano: T-1.

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 03/05/1989 in atti dal 02/03/1999 FRAZ, DIV DISTR SP INT (PF 1998) (n. 17/1989);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



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

a nord via Diaz, ad est mappale 1777, a sud cortile comune mappale 1778 e proprietà di terzi al mappale 649;

Salvo errori e come meglio in fatto.

(**Allegato B:** Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 03/04/2023).

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**immobile A:**

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/12/1958, in quanto nella detta scheda al piano terra non risulta la scala a chiocciola di collegamento con il piano primo. Al piano primo non risulta lo spazio della scala a chiocciola e il bagno; non risulta rappresentato il sottotetto di pertinenza.

Si osserva e precisa inoltre che sulla visura catastale risulta indicato il civico n. 11 mentre, di fatto allo stato attuale risulta il civico 19.

(**Allegato E:** ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/12/1958 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 11/11/2022).

(**Allegato C:** visura catastale in atti al NCEU estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 23/11/2022).

**Identificativo immobile: B**

**Terreno su cui insiste la porzione di fabbricato di abitazione di cui all'immobile A**

**Quota e tipologia del diritto:**

- **ANN ENICO MARIN** titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a **Modane (VA) 03/10/1964 C.F.**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma C.F. 14426371002.

**Identificato in Catasto Terreni come segue:**

**intestazione immobile B:**

- L'immobile risulta alla partita speciale di tipo: "Area di Enti Urbani e Promiscui"

**Descrizione:**

**Comune di Gornate Olona – Sezione di Gornate Inferiore – Foglio 9**

**Mappale 1458 – ENTE URBANO - sup. catastale are 00.65 (65 m<sup>2</sup>) – senza reddito.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 07/07/2009 Pratica n. VA0215026 in atti dal 07/07/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7739.1/2009);

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

**Coerenze:**

Si rimanda alla descrizione delle coerenze dell'immobile **A**.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**immobile B:**

Trattandosi di un Ente Urbano nulla da segnalare al riguardo.

(**Allegato C:** visura catastale in atti al Catasto Terreni estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni in data 23/11/2022).



**Identificativo immobile: C**

**Terreno**

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a un rombo su cui insiste rustico.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **ANN Enrico Maria** titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a **Verbania (VA) 03/10/1964 C.F. ZNNCM64R031319L**.

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma C.F. 14426371002.

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

- **ANN Enrico Maria** nato a **Verbania (VA) 03/10/1964 C.F. ZNNCM64R031319L** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**Comune di Gornate Olona – Sezione di Gornate Inferiore – Foglio 9**

**Terreno: Mappale 467**, Prato, classe 2, are 00.10 (mq. 10) – reddito Dominicale € 0,05 – reddito Agrario € 0,04.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

**Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:**

mappale 2762, 1601 e 1816.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 03/04/2023).*

**Informazioni in merito alla conformità catastale:  
immobile C:**

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è censito come "prato" ma di fatto non è risultato corrispondente all'ultima mappa catastale in quanto su tutta la superficie dello stesso mappale si è riscontrata la presenza di un piccolo rustico che non trova corrispondenza al Catasto fabbricati e pertanto, si dovrà regolarizzare l'attuale situazione aggiornando la mappa al Catasto Terreni e presentare la planimetria catastale dello stesso al N.C.E.U.

**Identificativo immobile: D**

**Terreno in via Armando Diaz – 21040 – Gornate Olona**

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a un trapezio.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **ANN Enrico Maria** titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a **Verbania (VA) 03/10/1964 C.F. ZNNCM64R031319L**.

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma C.F. 14426371002.



**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione immobile D:**

- **ANNI Enrico Maria** nato a **Gornate (VA) il 03/10/1964 C.F. ZNNNCM64R031319** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**Comune di Gornate Olona – Sezione di Gornate Inferiore – Foglio 9**

**Terreno: Mappale 1601**, Prato, classe 2, are 00.25 (mq. 25) – reddito Dominicale € 0,12 – reddito Agrario € 0,11.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

**Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:**

mappale 467, 2762, 1608, 1779, 1826 e 1816.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenda del Territorio in data 03/04/2023).*

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**immobile D:**

Nulla da segnalare.

**Identificativo immobile: E**

**Terreno in via Armando Diaz – 21040 – Gornate Olona**

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un trapezio.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **ANNI Enrico Maria** titolare del diritto di proprietà per 1/1 nato a **Gornate (VA) il 03/10/1964 C.F. ZNNNCM64R031319**.

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede legale in Roma C.F. 14426371002.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione immobile E:**

- **ANNI Enrico Maria** nato a **Gornate (VA) il 03/10/1964 C.F. ZNNNCM64R031319** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**Comune di Gornate Olona – Sezione di Gornate Inferiore – Foglio 9**

**Terreno: Mappale 1826**, Prato, classe 2, are 00.30 (mq. 30) – reddito Dominicale € 0,14 – reddito Agrario € 0,13.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

**Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:**

mappale 1601, 1779, 2043, 1248 e 3338.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenda del Territorio in data 03/04/2023).*



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**immobile E:**

Nulla da segnalare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona semicentrale del paese l'immobile è posto in via Armando Diaz, in zona residenziale esterna al centro del paese di Gornate Olona, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, distante dai servizi primari e dal sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona risulta provvista nelle vicinanze di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Sistema di trasporto pubblico cittadino, distante dalla zona in cui ricadono gli immobili.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi nelle immediate vicinanze quali municipio, banche, negozi al dettaglio, servizi alla persona, scuola elementare e per l'infanzia

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 02/12/2022 alla presenza del custode giudiziario ma nessuno era presente per la parte esecutata.

Successivamente è stato effettuato altro sopralluogo in data 20/01/2023 alla presenza del custode giudiziario e alla presenza di fabbro per effettuare l'accesso forzoso in quanto l'immobile non risultava occupato.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo (metrico per quanto riguarda la porzione abitativa), a vista e fotografico. Si osserva e precisa che è stato possibile accedere solo nella porzione abitazione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati 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 03/04/2023 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:**

**Sul mappale 1826 oggetto di procedura risulta costituita servitù coattiva per passaggio fognatura a favore del Comune di Gornate Olona come da atto pubblico amministrativo rep. n. 4 del 06/06/2003 del Comune di Gornate Olona, trascritto all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2003 ai nn. 14225 generale e 8890 particolare (cfr. allegato "L" alla presente).**



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – in rinnovazione Iscritta a Varese in data 17/12/2021 ai nn. 26321 generale e 4064 particolare, in rinnovazione dell'ipoteca n. 9204 generale e 1866 particolare del 14/05/2002 a favore di "INTESABCI S.P.A." con sede in Milano (MI) c.f. 00799960158 e contro:

**ANNI ENRICO MARIA**, nato a **Modena (VA) IL 03/10/1964 Codice Fiscale**  
**NNNCM64R031319E** titolare della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/04/2023).

### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare rep. 2801 del 30/06/2010, **trascritto a Varese il 15/07/2010 ai nn. 13202 generale e 8095 particolare** a favore di "INTESA SAN PAOLO S.P.A." con sede a Torino (TO), Codice fiscale 00799960158 contro:

**ANNI ENRICO MARIA**, nato a **Modena (VA) IL 03/10/1964 Codice Fiscale**  
**NNNCM64R031319E** titolare della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/07/2022 rep. 1953, **trascritto a Varese il 14/09/2022 ai nn. 19335 generale e 13680 particolare** a favore di "VERBANIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma (RM), Codice fiscale 14426371002 contro:

**ANNI ENRICO MARIA** nato a **Modena (VA) IL 03/10/1964 Codice Fiscale**  
**NNNCM64R031319E** titolare della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Alla Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è scritto che:

NOTIFICATO PER COMPIUTA GIACENZA IN DATA 23.05.2022 AL SIGNOR **ANNI ENRICO MARIA** ATTO DI PRECETTO PER IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 119.456,18, OLTRE LE SPESE TUTTE DELL'ATTO DI PRECETTO, E LE SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE E MATURANDE, GLI INTERESSI DI MORE NI LIMITI DEI TASSI SOGLIA PRO-TEMPORE VIGENTI ED OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA DAL 09.10.2021 SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO DEL SALDO AI SENSI DELLE NORME CONTRATTU ALI E DI LEGGE SUL CREDITO FONDIARIO.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/04/2023).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/04/2023).



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Nulla da segnalare in quanto trattasi di porzione di fabbricato indipendente e particelle di terreni.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Per quanto riguarda l'u.i. di abitazione, allo stato completamente da ristrutturare, si evidenzia che non rispetta i requisiti della visitabilità e dell'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 ai servizi igienici sempre a portatori di handicap.

In considerazione che allo stato attuale la scala di collegamento tra i piani terra e primo presentano barriere architettoniche tali da non renderli immediatamente fruibili a persona disabile deambulante su sedia a ruote, si ritiene che la ristrutturazione dell'immobile, dovrà prevedere la possibilità di realizzare intervento di adeguamento normativo mediante la predisposizione di idonei ausili (servo scale o montascale per il superamento della scala tra piano terra e primo nonché il rifacimento del bagno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nulla da segnalare in quanto trattasi di porzione di fabbricato indipendente.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

La porzione abitativa oggetto della presente, data anche la sua vetustà, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **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 a carico dell'immobile 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 14/09/2022 (data di trascrizione del pignoramento) per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### **6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signor **ENRICO MANA** con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brighina di Gallarate in data 07/05/2002 Rep. 1887152, **trascritto a Varese in data 14/05/2002 ai nn. 9203 generale e 6217 particolare**, dal Signor **FRANCESCO MANA**, per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

In atto, a pag. 2 punto 1°) si legge quanto segue (si riporta testualmente e in carattere corsivo quanto ivi descritto):

**1°) il Signor **FRANCESCO MANA** con ogni garanzia di legge,  
vende**



al Signor **[REDACTED]** che accetta di acquistare, la piena proprietà del seguente immobile sito nel comune di GORNATE OLONA, frazione Gornate Inferiore, via Diaz n. 19, costituito dalla porzione di fabbricato comprendente cucina e camera al piano terreno, due camere al primo piano, con annesso locale sottotetto, adibito a ripostiglio, ed un piccolo vano sottoscala fra il piano terreno ed il primo piano, con rustico di pertinenza posto in corpo staccato, comprendente due piccoli vani ad uso ripostiglio al piano terreno e primo e con annessa piccola porzione di terreno pertinenziale, in proprietà esclusiva e latrina posta nel cortile, il tutto con la comunione del cortile e del portico e così censito al Catasto del Comune di Gornate Olona, sezione Gornate Inferiore:

a) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio (con intestazione al venditore)

Mappale 1458 sub. 1, via Diaz n. 11, piani terreno e primo, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 83,67.

“Omissis...”

b) al Catasto terreni, foglio di mappa 3, foglio logico 9

Mappale 1458 di are 0,65 senza redditi

Mappale 467 di are 0,10 rd. Euro 0,05 ra. Euro 0,04

Mappale 1601 di are 0,25 rd. Euro 0,12 ra. Euro 0,11

Mappale 1826 di are 0,30 rd. Euro 0,14 ra. Euro 0,13

Confini:

della porzione di abitazione: a nord via Diaz, ad est mappale 1777, a sud cortile comune al mappale 1778, ad ovest androne comune e proprietà di terzi; del rustico e del terreno annesso: a nord mappali 2762, 1608 e 1779, ad est mappali 2762, 1779 e 2043, a sud mappale 1248, ad ovest mappali 463 e 1816.

Prezzo Convenuto nell'atto: € 52.000,00.

A pagina 4 dell'atto punto 4°) viene scritto che:

**“4°) Quanto venduto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, anche se non apparenti, così come al venditore pervenuto per scrittura privata di vendita da me notaio autenticata il 3 agosto 1998 rep. n. 173133/42790, registrata a Gallarate il 7 agosto 1998 al n. 646 serie 2 e trascritta a Varese il 5 agosto 1998 ai nn. 11137/7302”.**

A pagina 5 dell'atto a norma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 viene scritto che **“... il fabbricato venduto è stato costruito in data anteriore all'uno settembre 1967.”**

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

(cfr. **allegato F**: atto di provenienza della parte esecutata)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al Signor **[REDACTED]** sopra generalizzato la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Brighina Giuseppe, Notaio in Gallarate, rep. n. 173133 del 03/08/1998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 05/08/1998 ai nn 11137/7302.

- ✓ 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 Gornate Olona per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto (cfr. allegato "G" alla presente).

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

La porzione di fabbricato in oggetto è stata edificata, in data anteriore al 1° settembre 1967 ma agli atti amministrativi comunali non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi originari.

Agli atti comunali risultano le seguenti pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico:

- **Pratica Edilizia n. 42/05 inerente a D.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR n. 380/01 richiesta in data 26/10/2005 prot. n. 7089**, inerente a intervento di ristrutturazione edilizia finalizzata alla formazione di una unità immobiliare autonoma al piano terreno della porzione di fabbricato in Gornate Olona via Armando Diaz n. 19 identificato al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con il mappale 1458 sub. 1 della Sezione censuaria di Gornate Inferiore.
- **Pratica Edilizia n. 20/07 inerente a D.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR n. 380/01 richiesta in data 08/06/2007 prot. n. 3843** inerente a intervento di manutenzione straordinaria edilizia finalizzata al superamento delle barriere architettoniche al piano terreno della porzione di fabbricato in Gornate Olona via Armando Diaz n. 19 identificato al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con il mappale 1458 sub. 1 della Sezione censuaria di Gornate Inferiore.

Si riporta documentazione delle suddette pratiche edilizie n. 42/05 e 20/07 che si allegano in alla presente rispettivamente alle lettere "H" e "I".

Per quanto riguarda il rustico destinato a ripostiglio, in corpo staccato sul mappale 467, si rileva che la datazione dello stesso è tale da essere ritenuto come manufatto di "vecchia costruzione" ovvero edificato antecedentemente all'anno 1942.

Per tale accessorio non sono state reperiti titoli abilitativi inerenti presso lo sportello unico per l'edilizia privata relativamente, sia alla sua costruzione, sia ad eventuali trasformazioni.

A livello catastale come già riferito, non risulta inserito in mappa e non è stata reperita la scheda planimetrica al Catasto Urbano.

Si richiama pertanto l'atto notarile di provenienza rogato in data 07/05/2002 Rep. 1887152 a rogito del Notaio Giuseppe Brighina nel quale si garantisce la commerciabilità di detto bene, poiché descritto tra i beni oggetto di compravendita.

Per tale motivazione dunque, il futuro acquirente potrà presentare in sede di una futura pratica edilizia pertinente alla sistemazione e/o trasformazione dell'immobile idonea dichiarazione sullo stato legittimo come definito dall'art. 9 del DPR 380/2001.

### 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 si osserva e precisa che le opere inerenti le dette pratiche edilizie n. 42/05 e 20/07 non sono state mai realizzate e quindi al fine di segnalare al Comune tale circostanza, occorrerà una semplice comunicazione postuma atta a evidenziare che lo stato dei luoghi non è stato trasformato e pertanto lo stato legittimo attuale coincide con lo stato ante presentazione delle suddette pratiche edilizie.



Si rileva comunque una discrepanza tra lo stato ante opere e la scheda catastale risalente all'anno 1958, in quanto sulla detta scheda non risulta la scala di collegamento tra piano terra e primo e il bagno al piano primo.

A seguito di accesso in Comune non è stata rintracciata da parte dell'ufficio Tecnico una pratica edilizia relativa a tale discrepanza e pertanto puntualmente si ritengono sanabili le difformità riscontrate attraverso un S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria che dovrà presentare un futuro acquirente.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa e catastale della porzione abitativa:

- Spese tecniche professionali: € 1.500,00
- Sanzione: € 1.000,00
- Certificazione di idoneità statica: € 1.000,00
- Richiesta di agibilità (compreso dichiarazioni impianti di rito: € 2.000,00

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

Regolarizzazione catastale della porzione abitativa

- presentazione di nuova scheda catastale con procedura Doc-fa: costo indicativo (compreso diritti catastali) € 350,00

Regolarizzazione catastale dell'accessorio rustico tramite redazione e presentazione di Tipo mappale con procedimento di modesta entità e Doc-fa:

- costo indicativo (compreso diritti catastali di € 109,00) € 409,00
- presentazione di nuova scheda catastale procedura Doc-fa: costo indicativo (compreso rilievo dell'immobile e sua stesura, nonché diritti catastali) € 650,00

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il compendio immobiliare oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Gornate Olona risulta compreso in "Ambito Territoriale T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO" (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "I" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, agli art. 63, 77, 83, 115 e 119 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 Gornate Olona il compendio immobiliare oggetto della presente, è sottoposto a vincolo di cui all'art. 142 (Fiumi e corsi d'acqua) del D. Lgs. 42/2004.

### **Descrizione dell'immobile A** **u.i. mappale 1458 sub. 1**

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre a piccolo ripostiglio sottoscala tra piano terra e primo con accesso da scala comune e sottotetto completamente al rustico non abitabile.

Il tutto posto in zona semicentrale del Comune di Gornate Olona, frazione di Gornate Inferiore, via Armando Diaz n. 19, caratterizzata da un'edilizia di tipologia prettamente residenziale.

Nel dettaglio è la detta porzione è composta:

il piano terra) da ingresso/tinello, soggiorno e scala a chiocciola che collega il piano primo;

il piano primo, con accesso da scala interna collegata con il piano terra è composto da due camere (di cui una con balcone da cui si può accedere al piano anche da scala comune), e bagno.



Al sottotetto si accede mediante scala comune con terzi che si diparte dal piano terra.

Al piano terra l'altezza interna del locale soggiorno essendo con soffitto a volta è risultata di mt. 2,70 all'imposta e mt. 3,30 nel centro locale.

Al piano primo l'altezza interna della camera verso la via Diaz è di mt. 3,40 circa: l'altezza della camera verso il cortile di mt. 3,36.

L'unità di abitazione sviluppa una superficie lorda reale di mq 80,00 circa.

Superficie lorda complessiva commerciale (compreso il balcone e il sottotetto) di circa mq 85,92.

**Caratteristiche descrittive riferite alla porzione abitativa - immobile A:**

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

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.

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: Cucina e bagno condizione: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in ceramica Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici e alluminio condizioni: scarse protezione: tapparelle avvolgibili e persiana in legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato verniciato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in alluminio con veto opaco tipo non blindato condizioni: scarse
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma" Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice condizioni: scarse
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente



Termico (impianto): tipologia: autonomo ma da ripristinare  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente  
TV (impianto): assente  
Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata intonaco al civile tinteggiato e zoccolatura in beola grigia (solo  
fabbricato: sulla facciata su strada)  
condizioni: scarse

Stato di conservazione  
interna del bene: scarso

\*\*\*\*

#### **Descrizione: Immobile B Mappale 1458**

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a rettangolo sul cui sedime insiste la porzione di fabbricato oggetto di procedura identificata Catasto Fabbricati dal mappale 1458 sub. 1.

La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 65,00.

#### **Descrizione: Immobile C Mappale 467**

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a un rombo sul cui sedime insiste un vecchio rustico in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 10,00.

#### **Descrizione: Immobile D Mappale 1601**

Trattasi di piccola particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio.

La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 25,00.



**Descrizione: Immobile E**  
**Mappale 1826**

Trattasi di piccola particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio.  
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 30,00.

**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 riportato nella tabella che segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda e/o catastale	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Piano terra (Abitazione)	Sup. lorda	40,00	100%	40,00
Ripostiglio sottoscala	Sup lorda	4,00	20%	0,80
Piano primo (abitazione)	Sup lorda	40,00	100%	40,00
Piano primo (Balcone)	Sup lorda	3,74	30%	1.12
Piano sottotetto	Sup lorda	40,00	10%	4,00
mappale 467	Sup lorda	10,00		
mappale 1601		25,00		
mappale 1826		30,00		
<b>TOTALE</b>				<b>85,92</b>

\*\*\*\*\*

**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 porzione di abitazione, della-vetustà, della consistenza 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, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini dirette mirate, consultando operatori del settore immobiliare, agenzie immobiliari e l'Ufficio Tecnico comunale.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale attuali 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.

Per quanto riguarda le particelle di terreno in questione si è considerata la superficie catastale come da visura catastale e non essendoci valori e/o riferimenti di mercato in zona reperibili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione catastale e urbanistica, si è fatto riferimento in particolare alla Tabella dei valori agricoli medi dei terreni in provincia di Varese riferiti alla Regione e località agraria n° 4 (di cui fa parte Gornate Olona) riferiti all'anno 2021 valevoli per l'anno 2022.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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:

Si è, in sostanza, proceduto alla radiografia economica dei prezzi dei beni con caratteristiche simili, tenendo conto anche dei dati ricavati dalle indagini indirette, ovvero mediante l'approfondimento di fonti emerografiche di mercato (cioè mediante l'analisi di "indicatori di mercato" quali l'Agenzia del Territorio di Varese e, in particolare, il "Borsino Immobiliare della rilevazione dei prezzi della Provincia di Varese edito dalla Camera di Commercio) e più precisamente:

- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2022 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare agli immobili descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati all'ispezione peritale, (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 espresso analiticamente in unità al mq della superficie commerciale come riportato nella tabella che segue.



### 8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Porzione di fabbricato con sottotetto	85,92	€ 550,00	€ 47.256,00
Rustico (mappale 467) con terreni annessi (mappali 1601 e 1826)	a corpo	€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 50.256,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	
Valore immobile A -B (porzione abitativa)	€ 47.256,00
Valore immobili C-D-E (rustico con terreni di pertinenza)	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 50.256,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.256,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A-B	Porzione abitativa	85,92	€ 42.960,00	<b>€ 47.256,00</b>
C-D-E	Rustico con terreni di pertinenza	a corpo	€ 3.000,00	<b>€ 3.000,00</b>

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:	- € 2.512,80
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:	- € 6.909,00
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:

€ 40.834,00

**Arrotondato € 41.000,00**

### 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 17 maggio 2023 per fornire eventuali 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, 15/04/2023

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobile oggetto di procedura composto da n° 39 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

**Allegato B**

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobili oggetto di procedura - Scala 1:2000;

**Allegato C**

Visura catastale aggiornata immobili oggetto di procedura - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

**Allegato D**

Scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura (abitazione), identificato dal mappale 1458 sub. 1;

**Allegato E**

Copia atto di provenienza della parte eseguita;

**Allegato F**

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Gornate Olona;

**Allegato G**

Documentazione relativa alla Pratica edilizia D.I.A. n. 42/05 richiesta in data 26/10/2005 prot. n. 7089 rilasciata dal Comune di Gornate Olona;

**Allegato H**

Documentazione relativa alla Pratica edilizia D.I.A. n. 20/07 richiesta in data 08/06/2007 prot. n. 3843 rilasciata dal Comune di Gornate Olona;

**Allegato I**

Estratto P.G.T. e Norme Tecniche di attuazione del Comune di Gornate Olona;

**Allegato L**

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

**Allegato M**

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

