

## 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 003**  
**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:** 003

**Immobile:** A

**Categoria:** Opifici D/1

**Pertinenza:** Piano terra, area esterna a spazio di manovra

**Dati Catastali:** Sezione urbana GA, foglio 1, particella 1191, sub 1

**Immobile:** A1

**Categoria:** Ufficio D/1

**Dati Catastali:** Sezione urbana GA, foglio 1, particella 1191, sub 2

**Immobile:** A2

**Bene comune non censibile**

**Dati Catastali:** Sezione urbana GA, foglio 1, particella 1191, sub 501

**Immobile:** A3

**Bene comune non censibile**

**Dati Catastali:** Sezione urbana GA, foglio 1, particella 1191, sub 502

### 2. Possesso

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

**Lotto:** 003

**Immobile:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupati dal figlio dell'esecutato

**Immobile:** 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:** 003

**Immobile:** A

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

**Immobile:** A1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile piano terra; non accessibile ma modificabile ai fini dell'accessibilità il piano primo

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 003

**Immobile:** A - A1

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

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

**Lotto:** 003

**Immobile:** A - A1

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno



**6. Misure Penali**

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

**Lotto:** 003

**Immobile:** A - A1

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

**7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 003

**Immobile:** A - A1

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Beni in Gazzada Schianno**  
**Lotto 003**  
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 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzioni di fabbricati costituiti da due unità immobiliari a destinazione artigianale/produttiva e area esterna cortilizia comune. Il tutto sito in zona semicentrale del Comune di Gazzada Schianno (Va), in località Gazzada.

#### Identificativo immobile: A

**Porzione di fabbricato di tipo artigianale/produttivo D/1 sita in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada Schianno (Va)- 21045**

Porzione di fabbricato a un piano fuori terra, identificata da unità immobiliare a destinazione artigianale/produttiva, con area cortilizia destinata a spazio di manovra e passaggio.

L'immobile è composto da ampio vano, altro vano, servizio igienico e ufficio.

#### **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**

**Capannone: Mappale 1191 sub 1 - Categoria D/1, classe ---, consistenza --- superficie catastale - -- - rendita € 1.852,85 – Via ITALO CREMONA n. 36 Piano T.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10/10/1986 Pratica n. VA0092508 in atti dal 13/08/2019 ISTANZA PROT. 92065/2019-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141.1/1986);
- FRAZIONAMENTO del 10/10/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 141/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Coerenze dell'u.i. da nord come da mappa catastale:**

area di pertinenza su tre lati, mappale 1341 e u. i di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**immobile A:**

Alla data dei sopralluoghi l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/10/1986, in quanto sono presenti lievi difformità costituite da realizzazione di pareti interne per realizzazione di vano ad uso ufficio e servizio igienico e realizzazione di serramento interno per separazione vani.

*(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/10/1986 estratta dallo scrivente dall'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 19/02/2023.*

**Identificativo immobile: A1**

**Porzione di fabbricato di tipo artigianale/produttivo D/1 sita in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada Schianno (Va)- 21045**

Porzione di fabbricato a un piano fuori terra, identificata da unità immobiliare a destinazione artigianale/produttiva, con area cortilizia destinata a spazio di manovra e passaggio.

L'immobile è composto da ampio vano, altro vano, servizio igienico e ufficio.

**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 GA – Foglio 1**

**Capannone: Mappale 1191 sub 2 - Categoria D/1, classe ---, consistenza --- superficie catastale - --- - rendita € 1.301,18 – Via ITALO CREMONA n. 36 Piano T-1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10/10/1986 Pratica n. VA0092508 in atti dal 13/08/2019 ISTANZA PROT. 92065/2019-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141.1/1986);
- FRAZIONAMENTO del 10/10/1986 in atti dal 12/04/1990 (n. 141/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Identificativo immobile: A2**

**Cortile e vano scala mappale 1191 sub. 501, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 del mappale 1191 ed al mappale 997 sub. 4, sito in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada Schianno (Va)- 21045.**

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione immobile A2:**

- Bene comune non censibile dal 15/12/2023

**Descrizione:**

**Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana GA – Foglio 1**

**Bene comune non censibile - Mappale 1191 sub 501 - Via ITALO CREMONA n. 36 Piano T-1.**

Dati derivanti da:



- VARIAZIONE del 13/12/2023 Pratica n. VA0207418 in atti dal 15/12/2023 COSTITUZIONE NUOVI BCNC (n. 207418.1/2023).

**Identificativo immobile: A3**

**Ballatoio al piano primo mappale 1191 sub. 502, bene comune non censibile al subalterno 2 del mappale 1191 ed all'u.i. mappale 997 sub. 501, sito in Via Italo Cremona n. 36 – Gazzada Schianno (Va)- 21045.**

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:  
intestazione immobile A3:**

- Bene comune non censibile dal 15/12/2023

**Descrizione:**

**Comune di Gazzada Schianno Sezione Urbana GA – Foglio 1**

**Bene comune non censibile - Mappale 1191 sub 502 - Via ITALO CREMONA n. 36 Piano 1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/12/2023 Pratica n. VA0207418 in atti dal 15/12/2023 COSTITUZIONE NUOVI

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica del paese: l'immobile è posto 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 collega a Varese e Milano, che si trova a circa 100 metri 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 003**

Lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato durante i quali ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

**Nota:** *Come relazionato anche dal Custode giudiziario nella 7ª Relazione di Custodia giudiziaria, l'immobile destinato a magazzino è in uso a [REDACTED] (figlio dell'esecutato) il quale occupa detta unità in forza di scrittura privata in data 15/01/2015 mai registrata, pertanto titolo NON opponibile alla presente esecuzione.*



Al momento dell'accesso il Custode ha appurato la presenza anche di alcune autovetture, motocicli e attrezzature riconducibili ad un'attività di trattamenti specifici per veicoli (lucidatura, sanificazione, protezione/ripristino interni), denominata [REDACTED].

Tale attività, il cui legale rappresentante è il figlio del Sig. Ponti Angelo, occupa i locali senza titolo opponibile alla procedura.”

All'interno degli immobili erano presenti mobili e complementi di arredo di proprietà degli occupanti.

#### 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]

[REDACTED], contro [REDACTED],

La predetta ipoteca grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1191 facente parte di questo LOTTO 3 e sul mappale 997 sub. 5, 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 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 N: 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].

Il predetto pignoramento grava:

- per l'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni identificati dal mappale 1191 facente parte di questo LOTTO 3 e sul mappale 997 sub. 5, 997 sub. 4 facenti parte del LOTTO 2;
- per il diritto di nuda proprietà<sup>1</sup> 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 N:** 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]

[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 1191 facente parte di questo LOTTO 3 e sul mappale 997 sub. 5, 997 sub. 4 facenti parte del LOTTO 2;
- per il diritto di nuda proprietà<sup>1</sup> 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 N:** 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 voltura 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]

[REDACTED] contro [REDACTED].

Il predetto pignoramento grava:

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



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

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(Allegato N: 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 003

#### **Spese scadute:**

Trattasi di immobile di unico proprietario e pertanto non si ha nulla da segnalare.

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

Per quanto riguarda le u.i. in oggetto si sottolinea che i requisiti da rispettare sono la visitabilità e l'adattabilità.

Come sappiamo per visitabilità si intende la possibilità di fruire delle varie zone 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 le u.i. con particolare riguardo a un servizio igienico sempre a portatori di handicap.

Allo stato attuale le zone al piano terra sono accessibili e visitabili mentre il servizio igienico non è accessibile: il piano primo non è fruibile a persona disabile deambulante su sedia a ruote.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante il rifacimento dei servizi igienici a piano terra e primo e la predisposizione di idonei ausili (servo scale o montascale per il superamento delle rampe scale tra piano terra e primo si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 8.000,00.

**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 c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere 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 del 18/01/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signor ██████████, con atto di donazione a rogito Dott. Luigi Giani Notaio di Varese in data 29/10/1983 Rep. 75967/7009, dal Signor ██████████, registrato a Varese il 18/11/1983 al N. 2860 Mod. 71/M Serie 1°, **trascritto a Varese in data 26/11/1983 ai nn. 12496 generale e 10063 particolare.**

Si rimanda alla nota di trascrizione del titolo per conoscenza di quanto in essa contenuto.

*(allegato G: nota di trascrizione atto di provenienza della parte eseguita)*

*(allegato N: 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 (nel ventennio):

- Gli immobili in oggetto pervennero al Signor ██████████ per successione di ██████████ ██████████, 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 corpo ufficio e servizi al capannone ma risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 53/1954 presentata in data 11/03/1954, inerente ad ampliamento fabbricato esistente;  
Non risulta nella cartella in archivio comunale rilascio dell'autorizzazione.
- Autorizzazione n. 61/1954 presentata in data 07/06/1954, inerente alla costruzione di capannone ad uso portico;  
Non risulta nella cartella in archivio comunale rilascio dell'autorizzazione.
- Autorizzazione n. 123/1956 presentata in data 08/03/1956, inerente alla sistemazione ed ampliamento di fabbricato esistente.  
L'autorizzazione è stata rilasciata in data 11/05/1956.
- Autorizzazione n. 157/1957 presentata in data 21/02/1957 prot. n. 526, inerente all'ampliamento di fabbricato esistente.  
L'autorizzazione è stata rilasciata in data 05/03/1957.



- Autorizzazione n. 54/1990 presentata in data 05/04/1990 prot. n. 1758, inerente alla formazione di nuovo servizio igienico sanitario in fabbricato esistente.  
L'autorizzazione è stata rilasciata in data 26/05/1990 prot. n. 1768 e notificata in data 13/06/1990.
- Richiesta di Agibilità in data 13/08/1999 prot. n. 7347 e suo rilascio da parte del Comune di Gazzada Schianno in data 12/07/2004, prot. n. 2218/121999.  
La detta richiesta di agibilità riguarda le opere attinenti all' Autorizzazione n. 54/1990, ovvero alla formazione di nuovo servizio igienico sanitario.

**Nota:** Si osserva e precisa che in merito alle pratiche edilizie relative al capannone che si sono succedute nel tempo non risultano agli atti le relative agibilità così come, in conseguenza dell'assenza di titoli originari pertinenti alla costruzione riguardante il corpo ufficio e servizi al capannone.

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

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo immobile: A

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data dei sopralluoghi la porzione relativa al capannone in oggetto non è risultata corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, in quanto sono presenti lievi difformità distributive interne in particolare per quanto riguarda il servizio igienico, il contiguo ufficio e la realizzazione di controsoffitti.

A seguito di quanto sopra la scheda catastale in atti al NCEU del 10/10/1986 prot. n. 141/1, non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

### Identificativo immobile: A1

Per quanto riguarda il corpo ufficio si ribadisce che non sono state reperite pratiche pertinenti alla sua costruzione ma, risulta rappresentato nelle pratiche edilizie riferite, sia al fabbricato di abitazione che alle pratiche relative al capannone e pertanto, lo 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 del corpo uffici in assenza come detto, di elaborati progettuali depositati in atti comunali.

L'unico documento che raffigura tale porzione di immobile è la scheda catastale da cui si evince che rispetto allo stato attuale dei luoghi è stata realizzata al piano primo la chiusura tramite serramento in ferro di una porzione di ballatoio comune (con il fabbricato di abitazione facente parte del Lotto 2) che andrà rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi originario, come risultante dalla scheda catastale.

Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere alla riapertura del ballatoio mediante la rimozione del serramento in ferro che potrà (dovrà) concordare con il futuro acquirente del LOTTO 2.

Il ballatoio pertanto rimarrà comune al LOTTO 2 e al LOTTO 3, come risultante dalla scheda catastale.

Per quanto riguarda le difformità interne all'immobile **A** sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche: € 2.000,00
- Sanzione: € 1.000,00

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



Dalla disamina delle pratiche edilizie si rileva che non risulta agli atti rilascio dell'agibilità e pertanto occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità, con le dichiarazioni di rito e dichiarazioni, idoneità statica, verifiche, rispondenza e collaudi degli impianti e variazione catastale.

Il costo (presunto) complessivo della pratica di Agibilità elaborati, verifiche e controlli, dichiarazioni varie impianti (escluso variazione catastale), viene come di seguito stimato:

- Spese tecniche € 5.000,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria stimata nella misura (presunta) di € 100,00
- Diritti di segreteria € 50,00

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

**Totale costi conformità edilizia – urbanistica € 8.150,00**

#### ALTRE SPESE

Su una porzione di copertura del capannone (copertura curva mappale 1191 sub 1), è presente manto in lastre di eternit (cemento-amianto) che dovrà essere rimossa.

La rimozione dovrà essere effettuata da ditta specializzata e provvista di idonea autorizzazione e, conseguentemente, realizzata nuova copertura.

Per tale intervento, che comprende spese tecniche professionali, la rimozione dell'attuale pacchetto di copertura e rimozione delle lastre in eternit, smaltimento e trasporto a discarica autorizzate e oneri relativi, disbrigo pratiche e oneri presso l'azienda sanitaria locale di competenza) e successivo ripristino copertura con pannelli in lamiera preverniciata e formazione linee vita viene stimato un costo di € 20.000,00

(oltre a Cassa di Previdenza professionale ed I.v.a. vigente da parte del professionista incaricato al momento della rimozione).

**Nota: Il costo sopra stimato, si deve intendere presunto in quanto dovrà essere concordato con i professionisti incaricati e le singole imprese o artigiani edili, in quanto non univoci sia le soluzioni da adottare che i materiali da impiegarsi, nel momento in cui verranno commissionati i lavori.**

Regolarizzazione catastale relativa al capannone (**Immobile A**) tramite procedura Docfa:

- costo indicativo (compreso rilievo dell'immobile e stesura, diritti catastali) € 800,00

#### Dati di P.G.T.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 1191 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 “L” 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 “L” 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 1191 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 Mappale 1191 sub. 1

L'unità in oggetto è parte di una porzione di fabbricato la cui tipologia edilizia è quella tipica del capannone disposto su un piano fuori terra, con struttura in c.a.p. (pilastri, travi e capriate di copertura in cemento armato precompresso), in zona semicentrale del paese di Gazzada Schianno.

L'accesso avviene attraverso cancello carraio e pedonale da tratto di strada sterrata che si diparte dalla via Italo Cremona ed è poi raggiungibile mediante area comune antistante destinata a piazzale e parcheggio.

**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".**

Nel dettaglio è composto da ampio vano di forma rettangolare ove è presente un w.c. e piccolo ufficio ed altro vano di dimensioni minori, anch'esso di forma rettangolare.

Al piano terra l'altezza interna dei vani è risultata: altezza media di mt. 5.55 la parte di capannone con copertura curva; altezza all'imposta più bassa di mt. 3.75 corpo zona ufficio e w.c.; altezza di mt. 3.75 altro vano.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 437,86 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

Fondazioni:	si presumono in c.a.
Struttura portante:	muratura/c.a.
Solai:	latero cemento/c.a.
Pareti (interne):	intonacate a civile e tinteggiate
Rivestimento	rivestimento in ceramica Ubicazione: w.c. condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica nel w.c.; cemento nella zona produttiva Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: Serramenti / ferro / ferro e cemento con vetri semplici 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: portone in lamiera verniciata condizioni: buone
<i>Impianti:</i> <i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in canaline condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica generale Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia collegato all'acquedotto comunale
<i>Fognario:</i>	collegato alla rete comunale <b>Si osserva e precisa che le tubazioni passano sul terreno di pertinenza del LOTTO 2 per "destinazione del padre di famiglia".</b>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	non presente nei vani magazzini; presenti radiatori in ghisa nei locali uffici ma da rifare in quanto collegati a caldaia della villa del LOTTO 2 Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i> <i>Citofono (impianto):</i>	non presente presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Intonaco di cemento condizioni: vetuste
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	carente
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:</i></u>	carenti

\*\*\*\*

### Descrizione dell'immobile A1 Mappale 1191 sub. 2

L'unità in oggetto è ubicata parte al piano terra (porzione produttiva) e parte al piano primo (uffici) in una porzione di fabbricato disposta su due piani fuori terra, con struttura di tipo tradizionale, in zona semicentrale del paese di Gazzada Schianno.

L'accesso avviene attraverso cancello carraio e pedonale da tratto di strada sterrata che si diparte dalla via Italo Cremona ed è poi raggiungibile mediante area comune antistante **(che dà accesso anche all'autorimessa del Lotto 2 mappale 997 sub. 4)** destinata a piazzale e parcheggio.

**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".**



Nel dettaglio è composta: al piano terra da tre vani con accesso da area comune antistante destinata a piazzale e parcheggio e da un w.c. e ripostiglio sottoscala; al piano primo collegato da scala esterna che si diparte dal piano terra, da un disimpegno ingresso, due vani ad uso ufficio, un w.c. e un ballatoio comune con altra u.i.

L'altezza interna dei vani è risultata: al piano terra due vani con altezza di mt. 3,58 e altro vano di mt. 3,70; al piano primo di mt. 3,08.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 227,90 (porzione produttiva compreso accessori esterni) al piano terra e di mq. 58,50 (uffici) al piano primo.

#### **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**

Fondazioni:	Si presumono in c.a.
Struttura portante:	Muratura/c.a.
Solai:	Latero cemento/c.a.
Pareti (interne):	intonacate a civile e tinteggiate
Rivestimento	Rivestimento in ceramica Ubicazione: w.c. condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: cemento nella zona produttiva, ceramica porzione uffici Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: legno con vetri semplici condizioni: da riprendere verniciatura
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno con inserti in vetro condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: in ferro e inserti in vetro porzione produttiva; in legno e inserti in vetro porzione uffici condizioni: vetuste
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: in canaline porzione produttiva; sottotraccia porzione uffici condizioni: vetuste si consiglia verifica generale Certificazioni: non rinvenute



*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
collegato all'acquedotto comunale

*Fognario:* collegato alla rete comunale  
**Si osserva e precisa che le tubazioni passano sul terreno di pertinenza del LOTTO 2 per destinazione del "padre di famiglia"**

*Aria/Condizionata (impianto):* assente

*Termico (impianto):* non presente  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* non presente  
*Citofono (impianto):* presente

Rivestimento facciata Intonaco di cemento  
fabbricato: condizioni: vetuste

Stato di conservazione interna del bene: carente

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne: carenti

\*\*\*\*

**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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
<b>Immobile A</b> Capannone Piano terra	Sup. lorda di pavimento	437,86	100%	437,86
<b>Immobile A1</b> Piano terra	Sup lorda di pavimento	223,50	100%	223,50
<b>Immobile A1</b> Piano terra w. c e ripostiglio	Sup lorda di pavimento	4,40	0,20	0,88
<b>Immobile A1</b> Piano Primo Uffici	Sup lorda di pavimento	58,50	100%	58,50
<b>Immobile A1</b> Piano Primo Ballatoio comune	Sup lorda di pavimento	6,60	30%	2,00 : 2 = 1,00
<b>TOTALE</b>		<b>730,86</b>		<b>721,74</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 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 tubazioni 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)), 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 003**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Immobile A Piano terra Porzione produttiva	437,86	€ 200,00	€ 87,572,00
Immobile A1 Piano terra Porzione produttiva	224,38	€ 200,00	€ 44,876,00
Immobile A1 Piano primo Uffici	58,50	€ 350,00	€ 20,475,00
Immobile A1 Piano primo Ballatoio comune	1,00	€ 350,00	€ 350,00
Area esterna	a corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 163.273,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (Porzione produttiva)	€ 87.572,00
Valore immobile A1 (Porzione produttiva)	€ 44.876,00
Valore immobile A1 (Uffici)	€ 20.825,50
Valore area esterna	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 163.273,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.273,00

**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	Porzione produttiva	437,86	€ 87,572,00	<b>€ 87,572,00</b>
A1	Porzione produttiva	224,38	€ 44,876,00	<b>€ 44,876,00</b>
A1	Uffici	59,50	€ 20,825,50	<b>€ 20,825,50</b>
	Area esterna	a corpo	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</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 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: - € 8.165,23



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:	- € 8.950,00
Costi per la rimozione delle lastre di eternit e rifacimento copertura (compreso spese tecniche professionali)	- € 20.000,00
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:	<b>€ 126.157.27</b> <b>Arrotondato € 126.000.70</b>
---	--

### 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 3;

#### **Allegato B**

Tipo frazionamento e tipo mappale 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 3 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 del mappale 1191 (ora 1191 sub. 501 e 1191 sub. 502 beni comuni non censibili) e Pratica catastale DOC-FA redatta e presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese presentata dall'Ausiliario Topografo per la definizione dello stato di fatto corretto degli enti comuni del mappale 1191;

#### **Allegato E**

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale 1191 sub. 501 e sub. 502;

#### **Allegato F**

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

#### **Allegato G**

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1191 sub. 1;

#### **Allegato H**

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1191 sub. 2;

#### **Allegato I**

Documentazione tecnica amministrativa rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno;

#### **Allegato L**

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



**Allegato M**

*Copia nota di trascrizione atto di provenienza della parte eseguita;*

**Allegato N**

*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 O**

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

